

Hochschule Osnabrück
University of Applied Sciences

Außenanlagen in der Immobilienbewertung

Masterthesis

im Studiengang
Management im Landschaftsbau

vorgelegt von

Christin Franke

Matrikel-Nr.: 620 623

am 08. September 2015
an der Hochschule Osnabrück

Ausgabedatum des Themas: 08. April 2015

Erstprüfer:	Herr Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen
Zweitprüferin:	Frau Katrin Kock, M.Sc.
Betreuer:	Herr Dirk Wiechert, Dipl.-Ing.

I. Kurzzusammenfassung

Diese Abschlussarbeit beschäftigt sich mit dem Thema „Außenanlagen in der Immobilienbewertung“. Hiermit soll analysiert werden, inwieweit Außenanlagen einen Werteinfluss auf den Verkehrswert bebauter Grundstücke haben. Das Ziel dieser Studie ist herauszufinden, wie Außenanlagen bisher in der Immobilienbewertung berücksichtigt werden und wie ihr Potenzial als Werttreiber gemessen werden kann.

Die Fragestellungen wurden auf Auswertungen geeigneter Fachliteratur aus den Bereichen der Immobilienbewertung sowie Garten- und Landschaftsbau untersucht. Darüber hinaus haben Gespräche mit Professoren und Mitarbeitern der Hochschule Osnabrück sowie mit Fachspezialisten aus der Immobilienbranche als auch ein Experten-Interview für aufschlussreiche Diskussionen gesorgt.

Im Ergebnis wird deutlich, dass Außenanlagen durch Berührung gewisser wertbestimmender Parameter einen Einfluss auf den Marktwert von Immobilien ausüben. Wie die Studien zeigen, liegt dieser Wertanteil in einer Grauzone. Dies liegt vor allem an der unklaren Abgrenzung des Außenanlagenbegriffs in der Immobilienbewertung.

Um den unbekannten Werteinfluss zu ermitteln, wird mit dieser Arbeit eine Möglichkeit für eine Datenerhebung erarbeitet. Die Evaluation soll in Form einer Befragung von Immobiliensachverständigen durchgeführt werden. Zur vergleichbaren Beurteilung dient ein erarbeiteter Kriterienkatalog. Auf diese Weise soll das wertsteigernde Potenzial von Außenanlagen auf den Ertragswert einer Immobilie gemessen werden können. In der Vergangenheit erstellte Ertragswertgutachten, die zu Verkaufstransaktionen geführt haben, sollen auf dieser Grundlage ausgewertet und verglichen werden.

Das Endergebnis zeigt, wie mit dieser empirischen Datenerhebung ein Fazit bezüglich des tatsächlichen Wertanteils durch Außenanlagen am Immobilienwert bestimmt werden kann.

II. Abstract

This master's thesis examines the impact of outdoor facilities on property value.

It investigates how outdoor facilities have an influence on the market value of developed real estate. The aim of this thesis is to analyse the previous considerations on the impact of outdoor facilities upon value determination and how to calculate their potential as a value driver.

The answer can be revealed through research of specialist landscape construction and real estate valuation literature. Additionally, conversations with my professors, specialists, and an interview with a real estate expert have provided supporting evidence for this thesis.

The result shows that outdoor facilities do have influence over market value. They affect certain parameters of value determination, which affect the property values. It is, however, apparent that the value percentage is unknown.

This is due to the unclear effect of outdoor facilities in real estate valuation.

To identify the unknown influence on value, this paper aims to ascertain relevant data; a survey with experts forms the basis of this evaluation while a criteria catalogue will provide a comparable assessment. Therefore, the potential increase of value can be calculated and earnings can be capitalised. Previous expert reports based on sales transactions can be evaluated and compared. The result shows how the evaluation determines the value percentage of outdoor facilities.

III. Danksagungen

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Menschen bedanken, die zum Gelingen dieser Masterthesis durch ihre fachliche und persönliche Hilfe beigetragen haben.

Mein Dank gilt besonders Herrn Professor Dr. Meinen und Frau Kock, die nicht nur durch kritisches Hinterfragen, sondern auch durch nützliche Anregungen zum Erfolg der Bearbeitung dieses Themas beigetragen haben.

Herzlich bedanken möchte ich mich bei Herrn Wiechert, der mir mit seiner fachlichen Beratung sehr geholfen und vor allem das aufschlussreiche Zusammentreffen mit Herrn Hülshoff organisiert hat.

Ich danke meinen Eltern, die mich während meines gesamten Studiums bei all meinen Entscheidungen unterstützt haben. Außerdem möchte ich meinem Bruder für seine hilfreichen Ratschläge und Zuverlässigkeit danken, und natürlich meinen Großeltern sowie Martin und Erika für ihre stetige Unterstützung.

Schließlich danke ich auch all meinen Freunden, die mir während der Bearbeitungszeit dieser Masterthesis beiseite standen.

IV. Inhaltsverzeichnis

I.	Kurzzusammenfassung	2
II.	Abstract.....	3
III.	Danksagungen.....	4
IV.	Inhaltsverzeichnis	5
V.	Abbildungsverzeichnis	8
VI.	Tabellenverzeichnis.....	9
VII.	Formelverzeichnis.....	10
VIII.	Abkürzungsverzeichnis	11
1	Vorwort.....	13
2	Einleitung.....	15
2.1	Problemstellung	15
2.2	Zielsetzung.....	15
2.3	Vorgehensweise	16
2.4	Überblick	16
3	Grundlagen der Immobilienwertermittlung	17
3.1	Verkehrswert/Marktwert	17
3.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
3.3	Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
3.4	Wertermittlungsverfahren	25
3.4.1	Bodenwertermittlung	25
3.4.2	Vergleichswertverfahren	27
3.4.3	Sachwertverfahren	31

3.4.4	Ertragswertverfahren	34
4	Grundlegende Begriffsbestimmungen für Außenanlagen	43
4.1	Definition nach Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.2	Erläuterungen im Bürgerlichem Gesetzbuch	44
4.3	Definition nach DIN 276 – Kosten im Bauwesen.....	46
4.4	Definition nach Zweiter Berechnungsverordnung	46
4.5	Fazit	48
5	Berücksichtigung von Außenanlagen in der Immobilienwertermittlung.....	49
5.1	Außenanlagen im Vergleichswertverfahren.....	49
5.2	Außenanlagen im Bodenwert.....	51
5.3	Außenanlagen im Sachwertverfahren.....	54
5.3.1	Erfahrungssätze bezogen auf den Gebäudesachwert	57
5.3.2	Herstellungskosten.....	59
5.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	61
5.4	Außenanlagen im Ertragswertverfahren.....	61
5.4.1	Rohertrag.....	63
5.4.2	Bewirtschaftungskosten	63
5.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	66
5.5	Fazit	67
6	Ermittlung des Werteinflusses von Außenanlagen auf den Immobilienwert	68
6.1	Grundlagen einer Datenerhebung	71
6.2	Kriterienkatalog.....	72
6.3	Kriterien für Außenanlagen	72
6.3.1	Wertbestimmende Merkmale	73
6.3.2	Funktionale Werteinflüsse	74

6.4	Wertbestimmende Grundstücksmerkmale.....	76
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	76
6.6	Reinerträge	77
7	Fazit	78
8	Ausblick	80
9	Bibliographie.....	81
10	Glossar	84
11	Verzeichnis des Anhangs	85
	Anhang A: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	86
	Anhang B: Kostengruppe 500 Anmerkungen - Außenanlagen nach DIN 276	107
	Anhang C: Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts	110
	Anhang D: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für Außenanlagen.....	111
	Anhang E: Protokoll über das Experten-Interview mit Herrn Hülshoff (ENA Experts) am 16. Juli 2015.....	116
	Anhang F: Kriterienkatalog zur Beurteilung des Wertanteils von Außenanlagen am Marktwert.....	120
	Eidesstattliche Versicherung.....	127
	Auszug aus dem Strafgesetzbuch (StGB)	127

V. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Grafische Darstellung der zu berücksichtigenden Kriterien bei der Verkehrswertermittlung.....	19
Abbildung 2 – Bundes- und landesrechtliche Regelungen zur Wertermittlung.....	21
Abbildung 3 – Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens	29
Abbildung 4 – Ablaufschema des Sachwertverfahrens.....	33
Abbildung 5 – Einteilung der Ertragswertobjekte in Gebäudearten.....	36
Abbildung 6 – Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens.....	38
Abbildung 7 – Die drei Ebenen der Erschließung.....	53
Abbildung 8 – Fallgestaltungen zur Berücksichtigung des Sachwerts von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs)	56
Abbildung 9 – Grafische Darstellung der Parameter im Ertragswertverfahren im Hinblick auf die Berücksichtigung von Außenanlagen	70

VI. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Prozentuale Erfahrungssätze für den Sachwert der baulichen Außenanlagen bezogen auf den Sachwert der baulichen Anlagen	58
Tabelle 2 – Kosten der Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten nach Gärtner	58

VII. Formelverzeichnis

Formel 1 – Formel für den vorläufigen Ertragswert im allgemeinen Ertragswertverfahren.....	39
Formel 2 – Formel für den vorläufigen Ertragswert im vereinfachten Ertragswertverfahren.....	40
Formel 3 – Formel für den Abzinsungsfaktor.....	40
Formel 4 – Formel für den vorläufigen Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren.....	40
Formel 5 – Formel für den Restwert des Grundstücks.....	41

VIII. Abkürzungsverzeichnis

B	Kapitalisierungsfaktor (<i>EW-RL</i>)
b	Anzahl der Perioden (Jahre) innerhalb des Betrachtungszeitraums (<i>EW-RL</i>)
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGF	Brutto-Grundfläche
BetrKV	Betriebskostenverordnung
B_R	Kapitalisierungsfaktor für den Restwert (<i>EW-RL</i>)
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BW	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen (<i>EW-RL</i>)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
einschl.	einschließlich
EW	Ertragswert (<i>EW-RL</i>)
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
DIN	Deutsches Institut für Normung
i	Periode pro Jahr innerhalb des Betrachtungszeitraums (<i>EW-RL</i>)
idF v.	in der Fassung von
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.w.S.	im weiteren Sinne
KG	Kostengruppe (<i>DIN 276</i>)
KG 500	Kostengruppe für Außenanlagen (<i>DIN 276</i>)
LZ	Liegenschaftszinssatz (<i>EW-RL</i>)
m.W.v.	mit Wirkung von

n	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (<i>EW-RL</i>)
NHK 2000	Normalherstellungskosten aus dem Jahre 2000
MFH	Mehrfamilienhaus
q^{-n}	Abzinsungsfaktor (<i>EW-RL</i>)
$q^{-1...-i}$	Abzinsungsfaktoren für die einzelnen Perioden (<i>EW-RL</i>)
RE	Jährlicher Reinertrag (<i>EW-RL</i>)
$RE_{1...i}$	Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums (<i>EW-RL</i>)
RE_R	Reinertrag nach Ablauf des Betrachtungszeitraums (<i>EW-RL</i>)
Rn.	Randnummer (<i>ImmoWertV</i>)
RW	Restwert des Grundstücks (<i>EW-RL</i>)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
T	Tiefe
vEW	Vorläufiger Ertragswert (<i>EW-RL</i>)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ZierH	Ziergehölzhinweise
zit. n.	zitiert nach
ZR	Revision in Zivilsachen (<i>Bundesgerichtshof</i>)
zzgl.	zuzüglich

1 Vorwort

Diese Masterthesis gründet zum einen auf Interessen aus meinem vorangegangenen Bachelorstudium in Bauingenieurwesen. Außerdem motivierte mich zum anderen meine Affinität zum Immobilienmarkt infolge meiner studentischen Hilfskraftanstellung im Projektmanagement bei Lührmann Deutschland. Schließlich regte mein aktuelles Masterstudium „Management im Landschaftsbau“ an der Hochschule Osnabrück zu der Erarbeitung dieses Themas an.

Obwohl Garten- und landschaftsbauliche Außenanlagen Teil der Immobilienbewertung sind, gibt es bezüglich ihres Marktwertanteils in der Praxis häufig Unklarheiten. Dies zeigen Diskussionen über die Bedeutung der funktionalen Werteinflüsse von Außenanlagen auf eine Immobilie und ihren Wert. Von entsprechenden Marktteilnehmern wird ihnen in der Praxis häufig eine eher geringe Bedeutung zugesprochen.

Im Rahmen der Bearbeitung dieser Studie zeigte es sich als Herausforderung die Bedeutungen verschiedener Begriffsbestimmungen für Außenanlagen branchenübergreifend in Synergie zu setzen. Das war die Bedingung, um die Grauzonen zwischen Garten- und Landschaftsbau und der Immobilienbewertung durchleuchten zu können.

Nicht zuletzt aus diesem Grund richtet sich diese Masterthesis mit ihren Ergebnissen und einem Ausblick für weitere Forschungen an Personenkreise der beiden Branchen. Die Arbeit soll nicht nur Klarheit über die bisherige Berücksichtigung von Außenanlagen in der Wertermittlung geben. Die ermittelten Grundlagen und eine hierauf aufbauende Studie könnten darüber hinaus auch künftig für ein gesteigertes Wertempfinden für Außenanlagen bei Immobiliensachverständigen und Marktteilnehmern sorgen.

Für die Bewältigung der Thesis wurden als Hauptquellen unter anderem die Rechtsgrundlagen der deutschen Verkehrswertermittlung sowie geeignete Fachliteratur aus der Immobilienbewertung herangezogen. Außerdem halfen viele Fachgespräche mit Herrn Prof. Dr. Meinen und Frau Kock (Hochschule Osnabrück) sowie Herrn Wiechert (Lührmann Deutschland GmbH) für die Bearbeitung der Fragestellungen. Darüber hinaus war ein Experten-Interview mit dem Immobiliensachverständigen Herrn Hülshoff von ENA Experts aufschlussreich.

Mit dieser Masterthesis möchte ich einen Beitrag für ein umfassendes Verständnis über die Grauzonen bezüglich Außenanlagen und ihrem Wert für Im-

mobilen leisten. Zusätzlich kann die Studie als Basis einer Datenerhebung für weiterführende Forschungen dienen. Mit ihrer Durchführung soll in einer Befragung der potenzielle Werteinfluss von Außenanlagen auf den Immobilienwert quantitativ und qualitativ gemessen werden können.

Franke, Christin

im September 2015

2 Einleitung

Diese Masterthesis im Rahmen des Studiengangs „Management im Landschaftsbau beschäftigt sich mit dem Thema „Außenanlagen in der Immobilienbewertung“.

2.1 Problemstellung

Der Hintergrund der Arbeit beruht auf dem Inkrafttreten der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Jahr 2010. Die Novellierung der Wertermittlungsrichtlinie (WertV) löste viele Diskussionsthemen aus, wie beispielweise die Anwenderfreundlichkeit der Verordnung, ihre Systematik, die Präzisierung und Modernisierung der Begriffe sowie die Verbesserung der Transparenz im deutschen Immobilienmarkt. Diese Themen spielen auch für den Garten- und Landschaftsbau im Hinblick auf den Wertanteil von Außenanlagen eine Rolle. Das Thema Immobilienwertermittlung hat für die Branche unzweifelhaft eine wichtige Bedeutung. Außenanlagen gehören nicht nur unmittelbar zu dem Gesamtobjekt einer Liegenschaft, sie stehen im Zusammenhang mit dem gesamten Immobilienwert und in Wechselwirkung mit allen zum Grundstück gehörenden Bestandteilen. Dies wird zudem durch das wachsende Bewusstsein der Gesellschaft für Grün im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Globalisierung bestätigt. Dass der Marktwert von Außenanlagen, insbesondere des Aufwuchses, von den Immobilienmarktteilnehmern unterschiedlich interpretiert wird, zeigt die geringe fachübergreifende Transparenz innerhalb der genannten Sparten. Dies wurde in der Praxis in den letzten Jahren besonders durch die vielfach diskutierte Methode Koch zur Sachwertermittlung von Gehölzen, hauptsächlich für Versicherungsfälle, deutlich. Die Grundlage der Diskussionen ist, dass dem Außenanlagenwert in der Immobilienbewertung eine zu geringe Bedeutung zukomme.

2.2 Zielsetzung

Da der Werteinfluss von Außenanlagen auf den Verkehrswert bebauter Grundstücke bisher in der Immobilienbewertung nicht klar abgegrenzt ist, soll daher zunächst Ziel dieser Arbeit eine Definitions- beziehungsweise Begriffsklärung für Außenanlagen sein. Darüber hinaus soll analysiert werden, welche wertbestimmenden Parameter in den Wertermittlungsverfahren durch Außenanlagen

berührt werden. Abschließend soll die Frage geklärt werden, wie man den Wert einfluss auf den Marktwert durch Außenanlagen ermitteln kann.

2.3 Vorgehensweise

Die Methodik zur Problemlösung stützt sich hauptsächlich auf Recherchen geeigneter Fachliteratur. Darüber hinaus dienen Fachgespräche mit Experten aus dem Garten- und Landschaftsbau und der Immobilienbranche. Ein Interview mit einem Immobiliensachverständigen verhilft darüber hinaus als fundierte Grundlage für die Bearbeitung dieses Themas.

2.4 Überblick

Der Aufbau dieser Masterthesis setzt sich wie folgt zusammen:

Zunächst werden die Grundlagen unter Zuhilfenahme der Immobilienwertermittlungsverordnung, die in Deutschland für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken herangezogen wird, geschildert. Ferner werden explizit die drei darin vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung erörtert.

Im weiteren Verlauf soll für eine genaue Abgrenzung eine Begriffsklärung für Außenanlagen durch geeignete Definitionsgrundlagen erarbeitet werden.

Anschließend erfolgt im Hinblick auf die Beeinflussung durch Außenanlagen eine Untersuchung der wertbestimmenden Parameter, die in die relevanten Wertermittlungsverfahren einfließen.

Auf dieser Grundlage wird abschließend eine Möglichkeit zur Messung des Wert einflusses von vorhandenen Außenanlagen speziell auf den Ertragswert erörtert.

Um das Potenzial von Außenanlagen als Werttreiber zu ermitteln, soll abschließend eine Basis für eine Datenerhebung vorbereitet werden. Diese empirische Studie soll in Form einer Befragung von Immobiliensachverständigen mit Hilfe eines erarbeiteten Kriterienkatalogs durchgeführt werden.

Ein kurzer Ausblick auf die Weiterverarbeitung der Ergebnisse aus der vorbereiteten Datenerhebung soll die Masterthesis beschließen.

3 Grundlagen der Immobilienwertermittlung

In der Praxis führen unterschiedliche Anlässe zu einer Bewertung von Immobilien. Sie unterscheiden sich in ihrer Verwendung für die Bestandsbewertung oder für Grundstücksverkäufe. Zu den Anlässen für Bestandsbewertungen bebauter sowie unbebauter Grundstücke zählen zum Beispiel: Marktwertermittlungen im Zuge der Handels- und Steuerbilanz, Bemessungen von Grunderwerbs-, Grund-, Erbschafts- und Schenkungssteuern. Ferner sind Beleihungswertermittlungen in der Kreditwirtschaft zur Prüfung zulässiger Kredithöhen zu nennen. Außerdem sind Versicherungswertermittlungen sowie Beobachtungen der Verkehrswertentwicklung für die Bemessung von Rendite und Wertveränderungen zu Transaktionswerten in der Versicherungswirtschaft Gründe für die Bewertung des Immobilienbestands. Darüber hinaus gehören im Zusammenhang mit Grundstückstransaktionen die Marktwertermittlung für Kauf- oder Verkaufspreise im Rahmen des An- und Verkaufs zu einem Wertermittlungsanlass. Des Weiteren sind hier die Verkehrswertermittlung bei Entschädigungszahlungen, Versteigerungen bei Zwangsvollstreckung, Vermögensauseinandersetzungen oder Firmenübernahmen für Anlässe einer Immobilienwertermittlung zu nennen.¹

Für die Untersuchung der genannten Immobilienwerte werden in Deutschland verschiedene gebräuchliche, normierte und nichtnormierte Verfahren eingesetzt. Zu den normierten Wertermittlungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zählen das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Sie führen zu der Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien.²

In dieser Masterthesis wird basierend auf den drei genannten Verfahren ausschließlich die Markt- beziehungsweise Verkehrswertermittlung thematisiert.

3.1 Verkehrswert/Marktwert

In der Immobilienbewertung gibt es, wie bereits erwähnt, diverse Immobilienwerte mit verschiedenen Bedeutungen und zweckmäßigen Bestimmungen. Sie

¹ Vgl. Diederichs (2006) S. 609-610.

² Vgl. § 8 Absatz 1 ImmoWertV.

unterscheiden sich maßgebend in ihrer Definition und ihren Verfahrensvorschriften.

Der Verkehrswert, der in dieser Ausarbeitung ausschließlich analysiert werden soll, findet seine Definition im Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

(Zit. n. § 194 BauGB.)

Bei dem Verkehrswert einer Immobilie handelt es sich um einen „verobjektivierten Preis“, der jegliche wertrelevanten Objektmerkmale berücksichtigen muss, um die geringste Subjektivität ausschließen zu können.³ Der Verkehrswert muss den Markt abbilden. Darüber hinaus hat er die Pflicht, eine Preisprognose zu einem sogenannten Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr darzustellen.⁴

Grundlage für die Ermittlung von Verkehrs- beziehungsweise Marktwerten ist die Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.⁵

³ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 5.

⁴ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 270.

⁵ Vgl. § 1 Absatz 1 ImmoWertV.

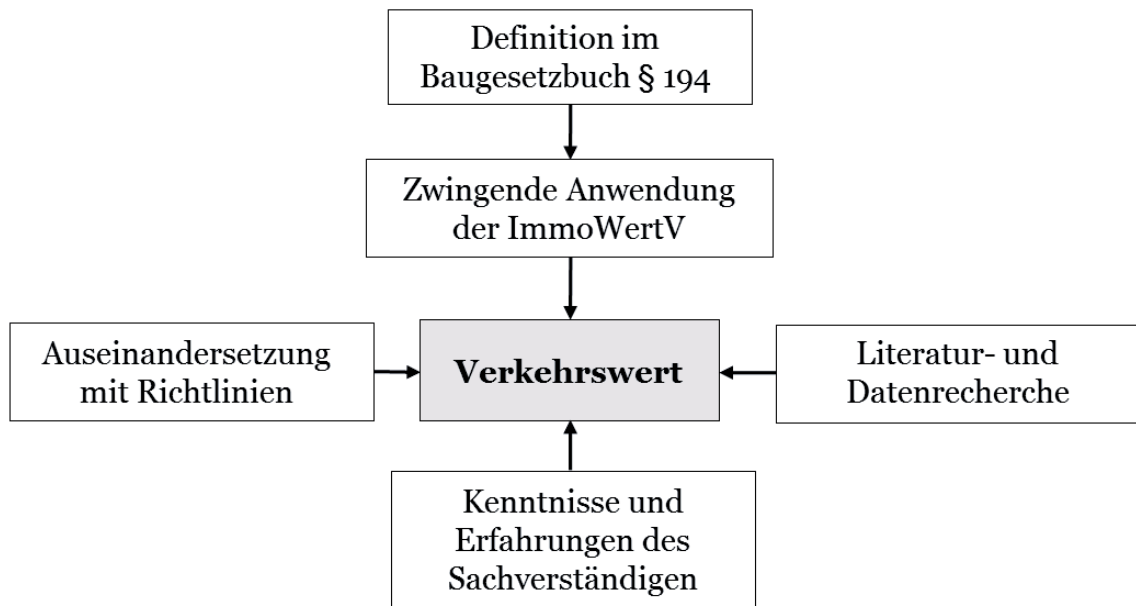


Abbildung 1 – Grafische Darstellung der zu berücksichtigenden Kriterien bei der Verkehrswertermittlung

(In Anlehnung an Sommer und Kröll (2013), S. 10.)

Wie Abbildung 1 darstellt, ist der Immobiliensachverständige im Rahmen der Verkehrswertermittlung aufgefordert, sich nach der Definition in § 194 des Baugesetzbuches zu orientieren. Dabei sind die drei nach Immobilienwertermittlungsverordnung vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Darüber hinaus gilt es, die in der Wertermittlung anerkannten Richtlinien zu befolgen sowie zusätzlich fachliche Literatur und geeignete Daten heranzuziehen. Ferner setzt die Verkehrswertermittlung, wie Abbildung 1 verdeutlicht, Kenntnisse und Erfahrungen des Immobiliensachverständigen voraus.

Nach Kleiber (2014) müssen Gutachten für ihre Verwertbarkeit objektiv richtige Aussagen enthalten, die Feststellungen und Schlussfolgerungen den neuesten Stand der Technik und der Wissenschaft widerspiegeln, den Sachverhalt vollständig bedenken und reproduzieren sowie anerkannte Methoden einsetzen.⁶

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung sind für die Ermittlung des Verkehrswerts die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)“ sowie „die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks“ von zentraler Bedeutung. (Zit. N. § 8 Absatz 2 ImmoWertV.)

⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 168.

3.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Für die Verkehrswertermittlung sind, wie in vorangegangener Abbildung 1 auf Seite 19 bereits veranschaulicht, unterschiedliche rechtliche Grundlagen in Form von Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien von Bedeutung. An dieser Stelle sollen diese aufgeführt und erläutert werden.

Für die Ermittlung von Verkehrswerten ist das Baugesetzbuch (BauGB) unabdingbar. Es beschreibt die für die Wertermittlung wichtigen Begrifflichkeiten, wie den Gutachterausschuss und seine Aufgaben. Darüber hinaus definiert und erläutert es den Verkehrswert, die Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Befugnisse des Gutachterausschusses, den Oberen Gutachterausschuss und die Zentrale Geschäftsstelle sowie Ermächtigungen der Bundesregierung und Landesregierungen.⁷

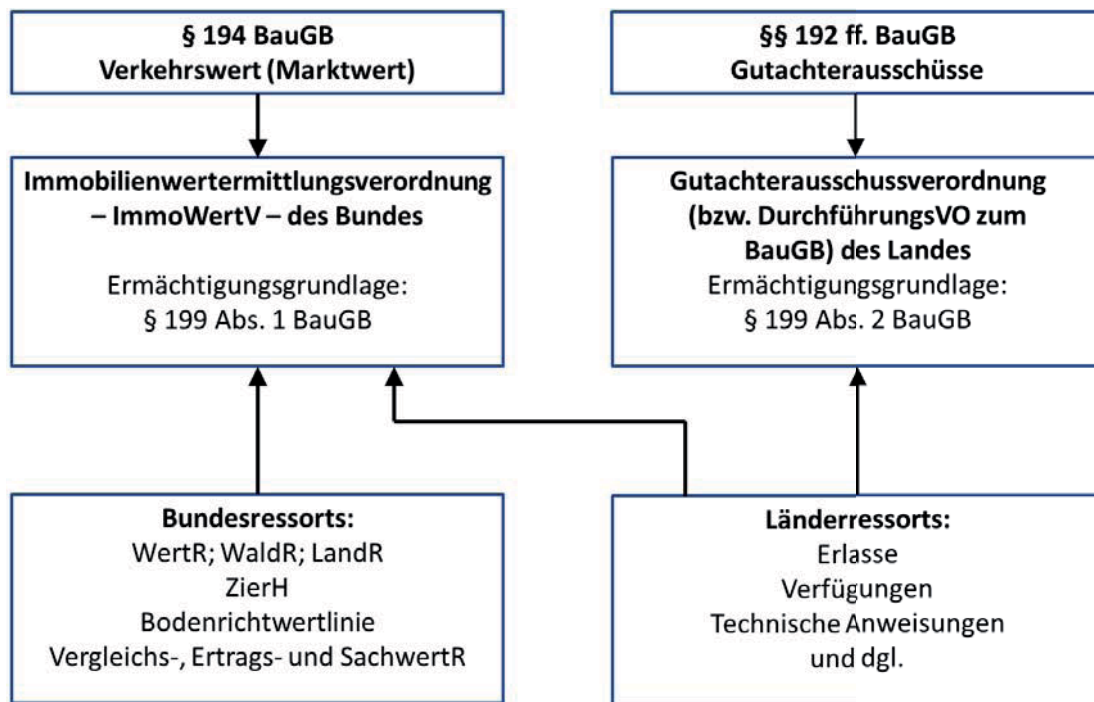
Die für die Immobilienwertermittlung wichtigste Verordnung ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die am 19.05.2010 veröffentlichte Verordnung stellt die Ablösung der bisher gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 dar. Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung werden zudem Richtlinien für die drei anerkannten Wertermittlungsverfahren erarbeitet. Diese sind die am 05.09.2012 veröffentlichte Sachwertrichtlinie (SW-RL), die am 20.03.2014 herausgegebene Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und die derzeit in der Entwurfsphase befindliche Ertragswertrichtlinie (EW-RL). Hinzu kommt die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) für die vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenrichtwerte, die am 11.01.2011 herausgegeben wurde. Diese vier Richtlinien sollen im Anschluss an ihre Fertigstellung wieder zu einer Richtlinie zusammengeführt werden. Ablösen wird sie die in der Vergangenheit gültige Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006).

Die genannten Richtlinien sollen auf Grundlage der Verfahrensgrundsätze in Form von Anwendungshinweisen für die entsprechenden Wertermittlungsverfahren die Modellkonformität, Einheitlichkeit und Marktgerechtigkeit sicherstellen.⁸

Folgende Abbildung 2 dient zur Veranschaulichung der Regelungen zur Verkehrswertermittlung.

⁷ Vgl. §§ 192 bis 199 BauGB.

⁸ Vgl. BMUB (2014).



© W. Kleiber 09

Abbildung 2 – Bundes- und landesrechtliche Regelungen zur Wertermittlung

(In Anlehnung an Kleiber (2014), S. 258.)

Wie Abbildung 2 zeigt, sind nach Baugesetzbuch die für die Verkehrs- beziehungsweise Marktwertermittlung zentralen Verordnungen die Immobilienwertermittlungs- und die Gutachterausschussverordnung. Sie werden zum einen durch das Baugesetzbuch geregelt und zum anderen durch weitere Bundes- beziehungsweise Länderressorts ergänzt. Zu den Bundesressorts zählt die Wertermittlungsrichtlinie (WertR), die wie schon erwähnt, derzeit durch die Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertrichtlinien novelliert wird, und bis zu deren endgültiger Veröffentlichung weiterhin gültig ist.⁹ Die WaldR (Waldwertermittlungsrichtlinie) dient der Verkehrswertermittlung für Waldgrundstücke, während die LandR mit ihren Richtlinien die Ermittlung von Verkehrswerten für landwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile regelt (LandR). Die Ziergehölzhinweise (ZierH), herausgegeben vom Bundesministerium der Finanzen, geben Hinweise für die Ermittlung des Wertanteils von sonstigen Anlagen auf Grundlage der gewöhnli-

⁹ Vgl. BMUB (2014).

chen Herstellungskosten.¹⁰ Sie beruhen auf Überlegungen der Methode Koch. Diese Methode ist ein mögliches Verfahren, das für die Versicherungswertermittlung von Gehölzen in Betracht gezogen werden kann.¹¹

Außerdem zählen zu den auf Bundesebene geltenden Ressorts, wie bereits erwähnt, die Bodenrichtwert-, Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertrichtlinie.

Aufgabenbereiche, die für die Gutachterausschüsse zutreffen, sind Erlasse, Verfügungen, technische Anweisungen und ähnliche Aufgaben.

3.3 Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)¹² ist die nach Baugesetzbuch¹³ aktuell in Deutschland vorgeschriebene Verordnung in der Immobilienwertermittlung.¹⁴

Sie beinhaltet neben dem Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und den allgemeinen Verfahrensgrundsätze in Abschnitt 1¹⁵ auch die mit Abschnitt 2 einhergehenden Bestimmungen für die Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten¹⁶. In Abschnitt 3 werden die drei gültigen und normierten Wertermittlungsverfahren erläutert.¹⁷ Abschließend erfolgt in Abschnitt 4 die Schlussvorschrift durch Erläuterungen des Inkrafttretens und Außerkrafttretens der Verordnung. In den Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV finden sich Barwertfaktoren für die in § 20 aufgeführte Kapitalisierung sowie Abzinsung.

Für die Kalkulation des Verkehrswertes gilt, unabhängig von dem anzuwendenden Verfahren, die in Abschnitt 1 aufgeführten allgemeinen Verfahrensgrundsätze zu berücksichtigen. Hierzu gehören die Zugrundelegung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag oder des Grundstückszustands am Qualitätsstichtag¹⁸. Zudem ist der Entwicklungs-

¹⁰ Vgl. Kleiber (2014) S. 1980.

¹¹ Die Methode Koch ist nach dem BGH-Urteil vom 13.05.1975 – VI ZR 85/74 zwar ein rechtlich anerkanntes Verfahren (Vgl. Birke), gilt aber in der Praxis als gerichtlich umstritten (Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2014) S. 1980).

¹² Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist dieser Arbeit in Anhang A beigelegt.

¹³ Vgl. § 199 Absatz 1 BauGB.

¹⁴ Vgl. ImmoWertV S.1.

¹⁵ Vgl. §§ 1 bis 8 ImmoWertV.

¹⁶ Vgl. §§ 9 bis 14 ImmoWertV.

¹⁷ Vgl. §§ 15 bis 23 ImmoWertV.

¹⁸ Vgl. § 2 bis 4 ImmoWertV.

zustand¹⁹ mit in die Wertermittlung einzubeziehen. Weitere Grundstücksmerkmale²⁰ sind in Form von Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen), abgaberechtlichem Zustand, Lagemerkmale (z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage oder Umwelteinflüsse) grundsätzlich mit in die Verfahren zu integrieren. In diesem Zuge gilt es außerdem weitere Merkmale des Grundstücks, wie die tatsächliche Nutzung, Erträge, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit hinzuzuziehen. Weitere Eigenschaften von bebauten Grundstücken, wie Gebäudeart, Bauweise sowie Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer müssen unter Umständen in der Wertermittlung zusätzlich berücksichtigt werden.²¹ Alle in die Wertermittlung einfließenden Daten sind auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu prüfen, welche dann gegebenenfalls von der Verkehrswertermittlung auszuschließen sind.²²

Unabhängig vom gewählten Wertermittlungsverfahren, dessen Wahl vom Immobiliensachverständigen zwingend zu begründen ist, wird der Verkehrswert „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit [ermittelt]“. (Zit. n. § 8 Absatz 1 ImmoWertV.)

Die nach Immobilienwertverordnung anzuwendenden Verfahren für die Verkehrswertermittlung werden im nachfolgenden Kapitel näher erläutert.

In allen drei Verfahren spielen für die Verkehrswertermittlung die nachstehenden Faktoren eine bedeutende Rolle:

- „1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.“*

(Zit. n. § 8 ImmoWertV.)

Laut § 9 Absatz 1 ImmoWertV sind die Grunddaten der Wertermittlung, wie Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, den

¹⁹ Vgl. § 5 ImmoWertV.

²⁰ Vgl. § 6 Absatz 1 bis 4 ImmoWertV.

²¹ Vgl. § 6 Absatz 5 ImmoWertV.

²² Vgl. § 7 ImmoWertV.

Kaufpreissammlungen zu entnehmen. Diese gründen auf einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Einhaltung der allgemeinen Wertverhältnisse, zusammengestellt durch die jeweiligen Gutachterausschüsse. Mit sonstigen erforderlichen Daten sind hier Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gemeint.²³

Bodenrichtwerte (nach § 196 BauGB) leiten, auf Grundlage von Vergleichspreisen und anhand von wertbeeinflussenden Merkmalen, den Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks in Euro je Quadratmeter ab.²⁴ Indexreihen werden angewendet, wenn Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu bemessen sind.²⁵ Umrechnungskoeffizienten kommen zum Einsatz, wenn bei Vergleichsgrundstücken Wertunterschiede aufgrund von abweichenden Grundstücksmerkmalen vorliegen, besonders bei einem abweichenden Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und Grundstückstiefe.²⁶ Vergleichsfaktoren werden zum Zwecke der Vergleichswertermittlung bei bebauten Grundstücken verwendet und mit einer Bezugseinheit, wie beispielsweise dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag oder Flächen- beziehungsweise Raumeinheiten der baulichen Anlage, multipliziert.²⁷

Die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ werden mit Hilfe von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen berücksichtigt. Liegenschaftszinssätze stellen die für die Grundstücke marktüblichen Zinssätze in Rechnung.²⁸

Die Immobilienwertermittlungsverordnung dient Immobiliensachverständigen als rechtlich anerkannter Leitfaden für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Aus diesem Grund wird sie im Rahmen dieser Masterthesis auf ihre Bestandteile und die wertbestimmenden Parameter in Verbindung mit Außenanlagen untersucht.

²³ Vgl. §§ 9 bis 13 ImmoWertV.

²⁴ Vgl. § 10 ImmoWertV.

²⁵ Vgl. § 11 ImmoWertV.

²⁶ Vgl. § 12 ImmoWertV.

²⁷ Vgl. § 13 ImmoWertV.

²⁸ Vgl. § 14 ImmoWertV.

3.4 Wertermittlungsverfahren

Zur Bewertung von Immobilien ist, wie bereits vermerkt, laut Baugesetzbuch die Immobilienwertermittlungsverordnung zwingend zu berücksichtigen. Zu ihrer Anwendung zählen die vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren. Diese werden in diesem Kapitel erläutert.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird auf folgende Anweisung hingewiesen: „Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“ (Zit. n. § 8 Absatz 1 ImmoWertV.)

In der Praxis kommt das Vergleichswertverfahren üblicherweise bei sowohl bebauten als auch unbebauten Grundstücken bzw. für die Ermittlung des Bodenwerts zum Einsatz. Das Sachwertverfahren wird bei bebauten Grundstücken vorzugsweise bei Immobilieneigennutzung z.B. für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet. Das Ertragswertverfahren findet in der Regel Anwendung bei fremdgenutzten bebauten Grundstücken mit Ertragszweck. Beispiele sind Eigentumswohnungen, Mietswohnhäusern, gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken, Garagengrundstücken und Hotels.²⁹

Die Wahl eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren ist vom Immobiliensachverständigen in jedem Fall zu begründen.³⁰ In der Praxis wird oftmals ein stützendes Verfahren zur Vergleichbarkeit des Ergebnisses oder zur Plausibilitätskontrolle herangezogen.³¹

3.4.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in allen drei Wertermittlungsverfahren Teil des Verkehrswerts. Nicht zuletzt ist der Bodenwert besonders wichtig für die Betrachtung der Außenanlagen in der Immobilienbewertung.

Der Bodenwert gilt in der Immobilienwertermittlungsverordnung als der Wert des Bodens „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück“. (Zit. n. § 16 Absatz 1 ImmoWertV.) Er ist laut Verordnung im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.³² Für die Bodenwertermittlung werden

²⁹ Vgl. Diederichs (2006) S. 612 bis 620.

³⁰ Vgl. § 8 ImmoWertV.

³¹ Diese Information stammt aus dem Experten-Interview vom 16. Juli 2015. Das Protokoll kann in Anhang D eingesehen werden.

³² Vgl. § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV.

Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte herangezogen. Dabei sind Übereinstimmungen der Vergleichswerte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sowie der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag einzuhalten. Andernfalls sind sie gegebenenfalls durch Umrechnungskoeffizienten oder Umrechnungsfaktoren anzugleichen.³³

Für Bodenrichtwerte gilt laut Bodenrichtwert-Richtlinie folgende Begriffsbestimmung:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.“

(Zit. n. Anlage 2 BRW-RL.)

In den Bodenwert fließen die für den Bodenrichtwert aufgeführten Merkmale mit ein. Darüber hinaus sind bei der Bodenwertermittlung eventuell vorhandene bauliche Anlagen im Außenbereich, die rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind³⁴, zu berücksichtigen. Außerdem fließen in den Wert des Bodens gegebenenfalls kurzfristig anfallende Freilegungskosten und Abweichungen von

³³ Vgl. Abschnitt 9 VW-RL.

³⁴ Vgl. § 16 Absatz 2 ImmoWertV.

der maßgeblichen Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines Grundstücks mit ein.³⁵

Für den Immobiliengutachter ist es wichtig zu wissen, welche Faktoren bereits in dem Bodenwert durch den Bodenrichtwert berücksichtigt wurden, und welche er in den Bodenwertanteil zusätzlich einkalkulieren muss. Eine doppelte Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Verkehrswertermittlung ist zwingend zu vermeiden.

3.4.2 Vergleichswertverfahren

Im Rahmen der Immobilienbewertung dient das Vergleichswertverfahren der Ermittlung des Verkehrswerts für bebaute Grundstücke sowie des Bodenwerts für unbebaute Grundstücke. Als Grundlage für die Vergleichswertermittlung dienen zum einen die allgemeinen Verfahrensgrundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) und die in Unterabschnitt 1 aufgeführten Hinweise zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (§§ 15 und 16 ImmoWertV). Zum anderen wird die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) herangezogen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird auf Kaufpreise, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerte und sonstige vergleichbare Daten zurückgegriffen, welche für eine statistische Auswertung eines Vergleichswerts in hinreichender Menge vorliegen müssen.³⁶ Bei den Kaufpreisen ist auf eine angemessene Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt zu achten. Dies ist der Fall, wenn „ihre Lage, ihr Entwicklungsstand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt sowie der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand“ (zit. n. Abschnitt 3 VW-RL) übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken müssen auch „die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer“ (zit. n. Abschnitt 3 VW-RL) des Gebäudes vergleichbar sein. Die Kaufpreise sind bei ihrer Ableitung zu Vergleichspreisen hinsichtlich der besonderen objektspezifischen sowie abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnissen anzugleichen.³⁷ Für eine Anpassung der Vergleichspreise auf das zu bewertende Objekt, bei unzureichender Vergleichbarkeit, können Umrechnungskoeffizienten und Indexrei-

³⁵ Vgl. § 16 Abschnitt 3 und 4 ImmoWertV.

³⁶ Vgl. Abschnitt 1 und 2 VW-RL.

³⁷ Vgl. Abschnitt 4 VW-RL.

hen herangezogen werden.³⁸ Der Wertermittlungstichtag ist zu berücksichtigen.³⁹ Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, sind für die Vergleichswertermittlung ungeeignet.⁴⁰

Bei bebauten Grundstücken können statt der Anwendung von Vergleichspreisen, durchschnittliche und von Normobjekten abgeleitete Vergleichsfaktoren angewendet werden. Dabei wird eine Bezugseinheit des Objekts mit dem vom Gutachterausschuss entwickelten Vergleichsfaktor multipliziert.⁴¹ Bezugseinheiten sind zum Beispiel „marktüblich erzielbare Erträge (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor)“ (zit. n. Abschnitt 6 VW-RL).

Die beiden Möglichkeiten zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts stellt die nachfolgende Abbildung 3 dar.

³⁸ Vgl. § 15 Absatz 1 ImmoWertV.

³⁹ Vgl. Abschnitt 4.4 VW-RL.

⁴⁰ Vgl. Abschnitt 5 VW-RL.

⁴¹ Vgl. § 15 Absatz 2 ImmoWertV und Abschnitt 6 VW-RL.

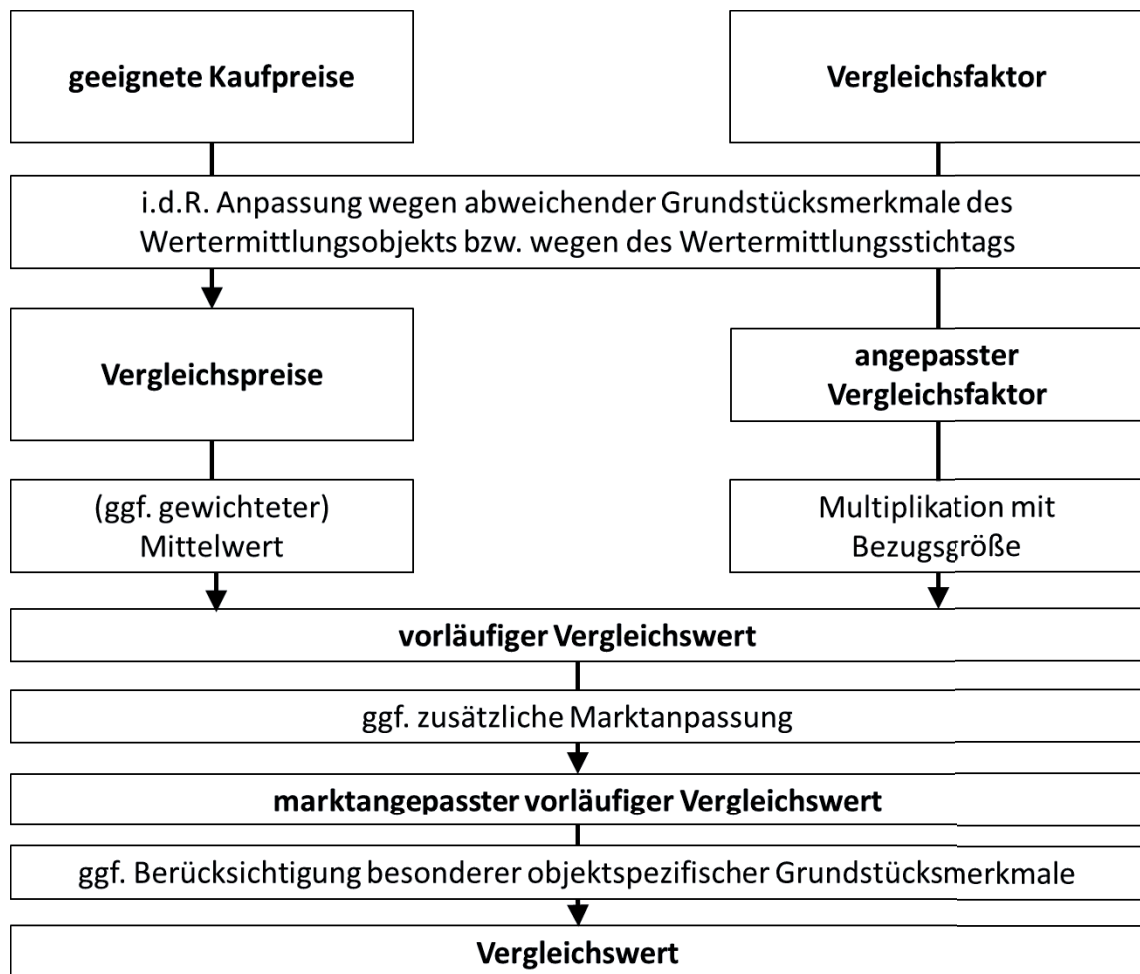


Abbildung 3 – Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens

(In Anlehnung an Abschnitt 7 VW-RL.)

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist dieser gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge an die Marktlage anzupassen. Die Marktanpassung ist durch den Sachverständigen sachgerecht zu ermessen und stets zu begründen.⁴² Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert muss im Anschluss auf besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale untersucht und ebenfalls durch Zu- oder Abschläge angeglichen werden.⁴³ Jene liegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, wirtschaftlicher Überalterung, überdurchschnittlichem Erhaltungszustand, Freilegungskosten oder Bodenverunreinigungen vor.⁴⁴

⁴² Vgl. Abschnitt 7 VW-RL.

⁴³ Vgl. Abschnitt 8 VW-RL und § 8 Absatz 2 und Absatz 3 ImmoWertV.

⁴⁴ Vgl. Abschnitt 8.1 bis 8.6 VW-RL.

Für die Vergleichbarkeit des Grundstückszustandes und der Grundstücksmerkmale dienen für dieses Verfahren die in der Immobilienwertermittlungsverordnung aufgeführten Kriterien.

Der Grundstückszustand wird demnach beschrieben, durch:

- die Gesamtheit der verkehrsbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften
- die sonstige Beschaffenheit
- die Lage des Grundstücks.⁴⁵

Die Grundstücksmerkmale gliedern sich wie folgt auf:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, insbesondere
 - Dienstbarkeiten
 - Nutzungsrechte
 - Baulasten
 - Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
- Abgabenrechtlicher Zustand
- Lagemerkmale
- Weitere Merkmale
 - Tatsächliche Nutzung
 - Erträge
 - Grundstücksgröße
 - Grundstückszuschnitt
 - Bodenbeschaffenheit, beispielsweise
 - Bodengüte
 - Eignung als Baugrund
 - Schädliche Bodenveränderungen.⁴⁶

Die Grundstücksmerkmale bebauter Grundstücke sind zusätzlich folgende:

- Gebäudeart
- Bauweise und Baugestaltung
- Größe
- Ausstattung und Qualität
- Baulicher Zustand
- Energetische Eigenschaften
- Restnutzungsdauer.⁴⁷

⁴⁵ Vgl. § 4 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV.

⁴⁶ Vgl. § 5 und § 6 Absatz ImmoWertV.

Die Merkmale besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, müssen ebenfalls vergleichbar sein. Diese sind beispielsweise:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.⁴⁸

Sommer und Kröll (2013) nehmen an, dass für die Wertermittlung des Verkehrswertes die Vergleichswertermittlung als die authentischste angesehen werde. Dies beruhe zum einen auf die gegenwärtige Wertorientierung und zum anderen darauf, dass es keine Schwierigkeiten mit der Abzinsung und der Marktanpassung gebe, wie bei den beiden anderen beiden anerkannten Verfahren. Dem hingegen solle die Schwierigkeit einer ausreichenden Vergleichbarkeit nicht unterschätzt werden.⁴⁹

Andererseits erweise sich die Vergleichbarkeit für ein bebautes Grundstück in der Praxis oftmals als sehr schwierig und im Ergebnis als relativ ungenau.⁵⁰ Kaufpreise müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ausschließen und zwingend eine hinreichende Marktberücksichtigung einhalten. Aus diesem Grund können sich Schwierigkeiten für eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise⁵¹ zeigen. Nur in diesem Fall oder einer gebührenden Anpassung an den Grundstücksmarkt, gilt der Vergleichswert nach Vergleichswertrichtlinie auch als Verkehrswert.⁵² Dieses Verfahren eignet sich nach Sommer und Kröll (2013) deshalb vorrangig im Zuge von Plausibilitätsüberprüfungen der anderen beiden Verfahren oder für eine grobe Wertermittlung.⁵³

3.4.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet, wie schon erwähnt, üblicherweise bei bebauten Grundstücken im Falle der Immobilieneigennutzung, zum Beispiel für Ein- und Zweifamilienhäuser, Anwendung.

⁴⁷ Vgl. § 6 Absatz ImmoWertV.

⁴⁸ Vgl. § 8 Absatz ImmoWertV.

⁴⁹ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 148.

⁵⁰ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 158.

⁵¹ Vgl. § 15 ImmoWertV.

⁵² Vgl. Abschnitt 10 VW-RL.

⁵³ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 36 und 43.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, den Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert des Grundstücks. Einen schematischen Überblick vermittelt folgende Abbildung 4.

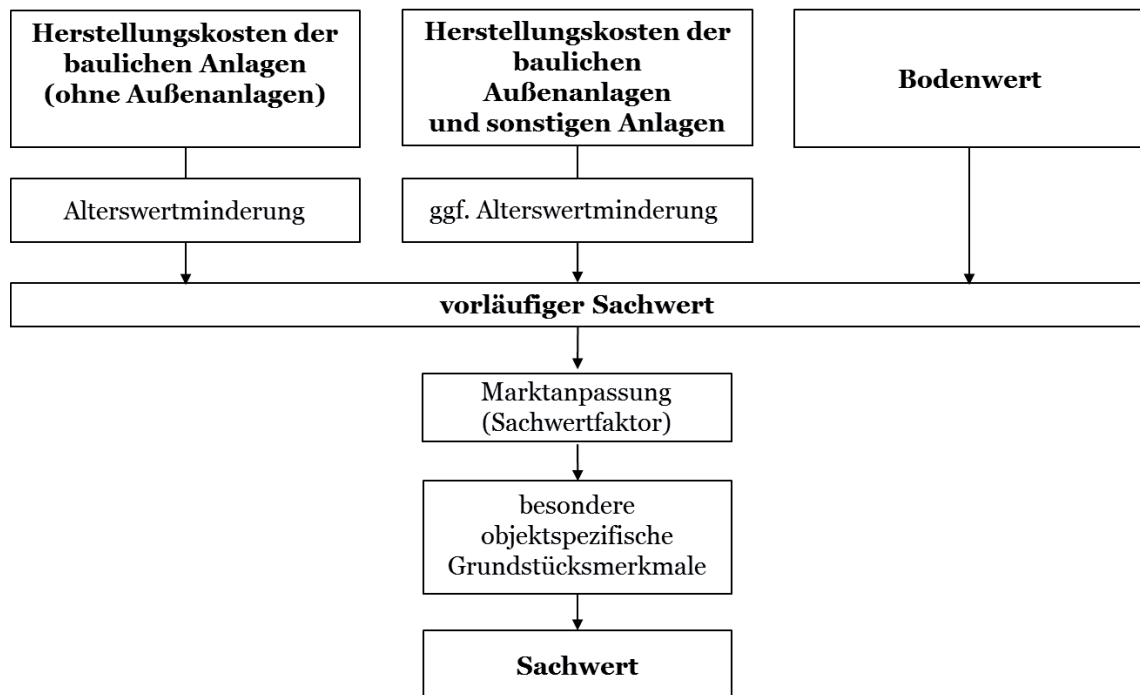


Abbildung 4 – Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(In Anlehnung an Abschnitt 3 SW-RL.)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) werden im Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte ermittelt. Hierbei werden diese so rekonstruiert, als würde ein vergleichbares Wertermittlungsobjekt mit demselben Nutzen zu einem Wertermittlungstichtag neu errichtet werden. Die zeitlich angepassten wirtschaftlichen Bauweisen spielen bei der Sachwertermittlung eine entscheidende Rolle, nicht etwa Rekonstruktionskosten.⁵⁴ Hierfür werden in erster Linie die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, also die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für entsprechende Gebäudearten im Hinblick auf den Gebäudestandard je Flächeneinheit einzuholen sind.

Die baulichen Außenanlagen umschließen laut Sachwertrichtlinie „befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen“, während unter sonstige Anlagen besonders Gartenanlagen zu verstehen sind.⁵⁵ Ihre Herstellungskosten, sofern sie für das Wertermittlungsobjekt wertbeeinflussend und nicht im Bodenwert mitumfasst worden sind, bemessen sich nach Erfahrungssätzen oder nach den Herstellungskosten. Bei Zugrundelegung der Herstellungskosten müssen eine Alterswertminderung und

⁵⁴ Vgl. Abschnitt 4.1 Satz 1 SW-RL.

⁵⁵ Vgl. Abschnitt 4.2 Satz 1 SW-RL.

die Restnutzungsdauer der Außenanlagen (meistens wird die der baulichen Anlage angesetzt) berücksichtigt werden. Im Falle, dass die Außenanlagen deutlich vom üblichen Maß abweichen, finden diese später Berücksichtigung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach der Marktanpassung.⁵⁶ Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden in Kapitel 5 näher betrachtet.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten für bauliche Anlagen, bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert. Er unterzieht sich im Sachwertverfahren im Anschluss einer Marktanpassung, um an die allgemeinen Wertverhältnissen der örtlichen Gegebenheiten angepasst zu werden. Hierzu werden vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Sachwertfaktoren herangezogen.⁵⁷

Alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale können, sofern sie wertbeeinflussend auf das Wertermittlungsobjekt wirken und noch nicht anderweitig in die Wertermittlung eingeflossen sind, durch marktkonforme Zu- oder Abschläge, nach der Marktanpassung erfolgen.⁵⁸

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können laut Sachwertrichtlinie zum Beispiel sein:⁵⁹

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen

Der marktangepasste und unter Einfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert wird laut Sachwertrichtlinie letztendlich als Verkehrswert verstanden.⁶⁰

3.4.4 Ertragswertverfahren

Der in diesem Wertermittlungsverfahren bestimmte Ertragswert wird in der Praxis auch als „Praxiserfolgswert“ verstanden.⁶¹

⁵⁶ Vgl. Abschnitt 4.2 Satz 2 SW-RL.

⁵⁷ Vgl. Abschnitt 5 SW-RL.

⁵⁸ Vgl. Abschnitt 6 SW-RL.

⁵⁹ Vgl. Abschnitte 6.1 bis 6.6 SW-RL.

⁶⁰ Vgl. Abschnitt 7 SW-RL.

Das Ertragswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Das sei nach Kleiber (2014) insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Die als „Ertragswertobjekte“ bezeichneten Immobilien werden in der nachfolgenden Abbildung 5 kategorisch dargestellt.

⁶¹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1604.

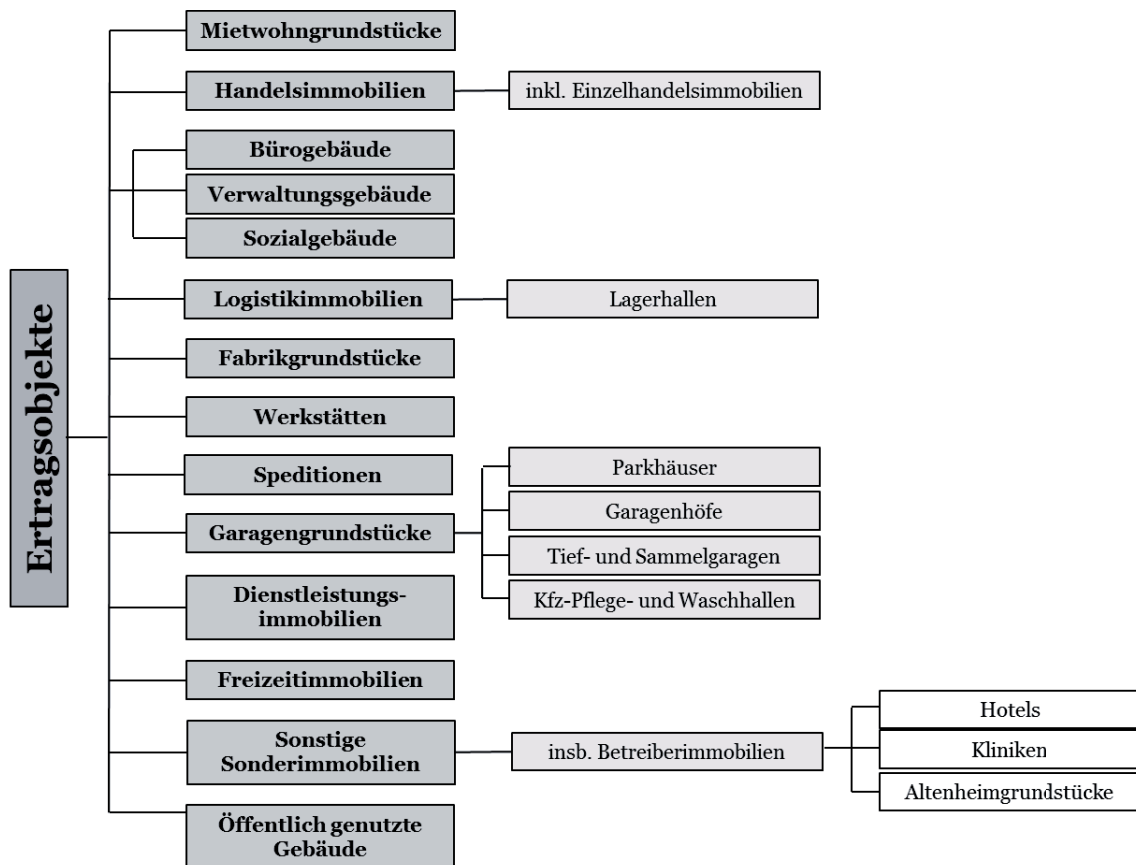


Abbildung 5 – Einteilung der Ertragswertobjekte in Gebäudearten

(Eigene Darstellung)⁶²

Das Ertragswertverfahren kommt auch für Ein- und Zweifamilienhäusern in Frage, wenn der Ertragswert bei dem jeweiligen Gutachtenzweck von Bedeutung ist. Bei den in Abbildung 5 aufgeführten öffentlich genutzten Gebäuden, handelt es sich nach Kleiber (2014) um Gemeindebedarfsgrundstücke, die auf Dauer einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind.⁶³

Für die Ermittlung des Ertragswerts sind die Hinweise aus der Ertragswerttrichtlinie (EW-RL) heranzuziehen. Zudem gelten die Regeln der Immobilienwertermittlungsverordnung für das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV). Nicht zuletzt muss, wie für jedes angewendete Verfahren, die Modellkonformität nach den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung eingehalten werden (§§ 1 bis 8 ImmoWertV).⁶⁴

⁶² Vgl. Kleiber (2014) S. 1603-1604.

⁶³ Vgl. Kleiber (2014) S. 1603.

⁶⁴ Vgl. Abschnitt 2 EW-RL.

Das Ertragswertverfahren soll die Zukunft in die Gegenwart projizieren. Über die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie werden die Überschüsse als Reinerträge auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Zuzüglich des abgezinsten Bodenwerts ergeben sie dann einen „prognostizierten Ertragswert für das zu bewertende Objekt.“⁶⁵

Mit dem Ertragswert lässt sich die Ertragskraft der Immobilie beschreiben, die sich auf einen Wertermittlungstichtag bezieht. Der Wert des Ertrages wird aus dem Reinertrag und dem Bodenwert gebildet und ist gegebenenfalls einer Anpassung an die Marktlage und einer Korrektur aufgrund von besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen zu unterziehen.⁶⁶

Der vorläufige Ertragswert kann auf drei unterschiedliche Weisen erfolgen. Die verschiedenen Varianten sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Die schematischen Abläufe dieser Methoden spiegelt die nachfolgende Abbildung 6 wider.

⁶⁵ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 99.

⁶⁶ Vgl. Abschnitt 3 EW-RL.

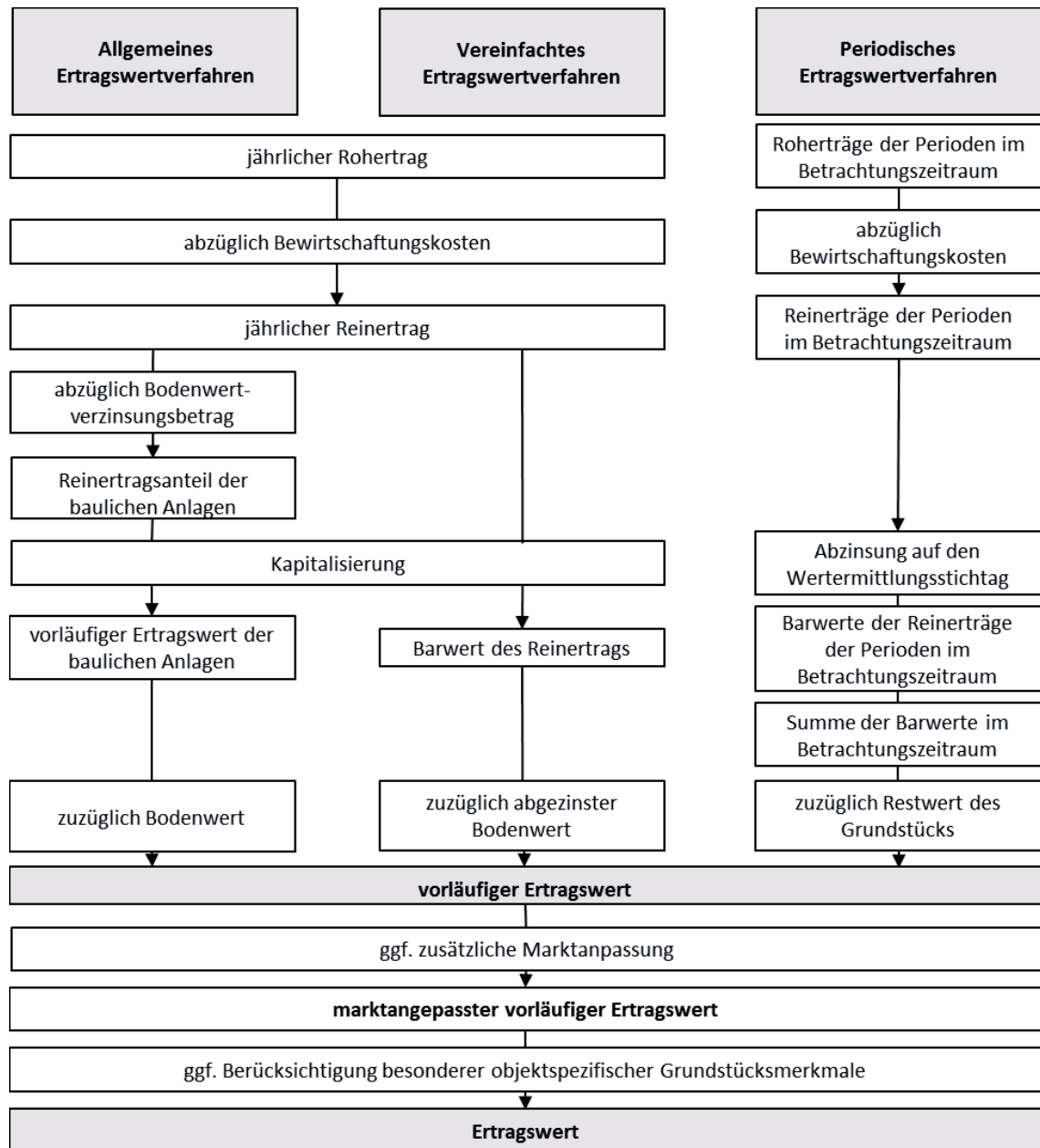


Abbildung 6 – Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens

(In Anlehnung an Abschnitt 4.4 EW-RL.)

Das allgemeine Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlung auch als zweigleisiges Verfahren bekannt. Es greift in der Ertragswertermittlung auf die marktüblich erzielbaren Erträge zurück und spaltet den vorläufigen Ertragswert zunächst in einen Boden- sowie Gebäudeanteil auf (deshalb zweiglei-

sig).⁶⁷ Hier fließt der Bodenwert⁶⁸ sowie ein geschmälerter kapitalisierter Reinertrag (Rentenbarwert) in die Berechnung mit ein. Der Reinertrag wird vor seiner Kapitalisierung⁶⁹ in dieser Variante zunächst um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduziert. Die Ermittlung der Bodenwertverzinsung erfolgt anhand des Liegenschaftszinssatzes, welcher derselbe sein muss, wie bei der Bodenwertermittlung. Dies erfolgt unter Ausschluss der selbstständig nutzbaren Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen unnötig sind und eigenständig genutzt werden können.⁷⁰

Der vorläufige allgemeine Ertragswert wird folgendermaßen kalkuliert:⁷¹

$$vEW = (RE - BW \cdot LZ) \cdot B + BW \quad [1]$$

Der vorläufige Ertragswert (vEW) errechnet sich hier aus der Differenz aus Reinertrag (RE) und dem verzinsten Bodenwert (BW), der mit dem Liegenschaftszinssatz (LZ) multipliziert wird. Das Ergebnis wird im Anschluss mit dem entsprechenden Kapitalisierungsfaktor (B) multipliziert sowie abschließend mit dem Bodenwert (BW) (ohne Berücksichtigung der selbstständig nutzbaren Teilflächen) addiert.

Mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren gehen die marktüblich erzielbaren Erträge mit dem abgezinsten Bodenwert ohne Aufspaltung in Grund und Boden ein.⁷² Der kapitalisierte jährliche Reinertrag wird vereinfacht mit Hilfe von Barwertfaktoren, die die Restnutzungsdauer und den jeweiligen Liegenschaftszinssatz berücksichtigen, auf den Wertermittlungstichtag kapitalisiert. Der Bodenwert wird dann über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage abgezinst. Für beide Werte ist derselbe Liegenschaftszinssatz anzuwenden.⁷³ Auch hier bleiben die selbstständig nutzbaren Teilflächen unberücksichtigt.⁷⁴

⁶⁷ Vgl. Abschnitt 3 Satz 2 EW-RL und § 17 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV.

⁶⁸ Vgl. § 16 ImmoWertV.

⁶⁹ Vgl. § 20 ImmoWertV.

⁷⁰ Vgl. § 17 Absatz 2 ImmoWertV.

⁷¹ Vgl. Abschnitt 4.1 EW-RL.

⁷² Vgl. Abschnitt 3 Satz 2 EW-RL nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV.

⁷³ Vgl. § 20 ImmoWertV und Abschnitt 4.2 EW-RL.

⁷⁴ Vgl. § 17 Absatz 2 ImmoWertV.

Der vorläufige Ertragswert wird in dem vereinfachten Ertragswertverfahren folgendermaßen bestimmt:⁷⁵

$$vEW = RE \cdot B + BW \cdot q^{-n} \quad [2]$$

Der vorläufige Ertragswert setzt sich in dieser Variante folgendermaßen zusammen. Der Reinertrag (RE) wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (B) multipliziert und das Produkt wird um den mit dem passenden Abzinsungsfaktor (q^{-n}) multiplizierten Bodenwert (BW) (ohne selbstständig nutzbare Teilflächen) erhöht. In diesem Fall ist $q = 1 + LZ$ [3] und n entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.⁷⁶

Im Unterschied zu den beiden im Vorherigen erläuterten Ermittlungsweisen, liegen dem periodischen Ertragswertverfahren unterschiedliche Erträge zu Grunde.⁷⁷ Dieses Verfahren untersucht einen bestimmten Betrachtungszeitraum, der sich nicht an der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern an Miet- und Pachtlaufzeiten orientiert.⁷⁸ Der Ertragswert wird mittels gesicherter Daten durch die periodisch erzielbaren jährlichen Reinerträge, mit Hilfe des Betrachtungszeitraums und des Restwerts des Grundstücks am Ende dieses Zeitraumes hergeleitet. Eine Abzinsung dieser beiden Werte muss im Anschluss auf den Wertermittlungstichtag erfolgen.⁷⁹ Diese Variante des Ertragswertverfahrens findet zum Beispiel bei Staffelmietverträgen Anwendung, wenn die Erträge stark von den üblichen abweichen oder schwankend sind. Für den periodischen Ertragswert spielt der Restwert des Grundstücks eine Rolle. Er wird zum einen mit dem über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert ermittelt. Des Weiteren fließt der abgezinsten Barwert des jährlichen Reinertrags für die Dauer des Betrachtungszeitraums in den Restwert ein.⁸⁰

Der vorläufige periodisch abgezinsten Ertragswert wird mit nachfolgender Formel bestimmt:⁸¹

$$vEW = RE_1 \cdot q^{-1} + RE_2 \cdot q^{-2} + RE_3 \cdot q^{-3} + RE_i \cdot q^{-i} + RW \quad [4]$$

⁷⁵ Vgl. Abschnitt 4.2 EW-RL.

⁷⁶ Vgl. Abschnitt 4.2 EW-RL.

⁷⁷ Vgl. § 17 Absatz 3 ImmoWertV.

⁷⁸ Vgl. Abschnitt 4.2 EW-RL.

⁷⁹ Vgl. § 17 Absatz 3 ImmoWertV und Abschnitt 4.3 EW-RL.

⁸⁰ Vgl. Abschnitt 4.3 EW-RL.

⁸¹ Vgl. Abschnitt 4.3 EW-RL.

Hierbei werden die Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb eines Betrachtungszeitraums ($RE_{1...i}$) mit dem Abzinsungsfaktor (q) der jeweiligen Periode multipliziert und aufaddiert. Am Ende findet der Restwert (RW) des Grundstücks Anteil im vorläufigen Ertragswert, wobei sich dieser folgendermaßen zusammensetzt:⁸²

$$RW = (RE_R \cdot B_R) \times q^{-b} + BW \cdot q^{-n} \quad [5]$$

In den Restwert fließt der kapitalisierte Reinertrag nach Ablauf des Betrachtungszeitraums ($RE_R \times B_R$) ein, abgezinst um die Anzahl der Perioden (q^{-b}). Außerdem wird der Bodenwert, abgezinst um die Restnutzungsdauer (q^{-n}) hinzu addiert.

In dem in Abbildung 6 auf Seite 38 dargestellten Ablaufschema des Ertragswertverfahrens zeigt sich, dass alle drei Ermittlungsmöglichkeiten nach zusätzlicher Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu demselben vorläufigen Ertragswert führen.⁸³

In den drei Varianten ist der Reinertrag von Bedeutung. Der Reinertrag ist der Wert, der „sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten“ (zit. n. § 18 Absatz 1 ImmoWertV) errechnen lässt.

Der Rohertrag wird durch die marktüblichen Erträge berechnet, die durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erzielen wären. Bei dem periodischen Ertragswertverfahren sind die Vereinbarungen aus den Verträgen als Grundlage für die Roherträge heranzuziehen.⁸⁴

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus den marktüblich entstehenden Aufwendungen pro Jahr. Sie setzen eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und eine zulässige Nutzung voraus. Die Voraussetzung der mit ihnen einfließenden Kosten ist, dass diese nicht umlagefähig sind oder in sonstige Kostenübernahmen einfließen.⁸⁵ Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Für die Bewirtschaftungskosten kommen in der Praxis der Wertermittlung bei unvollständigen Angaben, Erfahrungswerte des Gutachters zum Einsatz.⁸⁶

⁸² Vgl. Abschnitt 4.3 EW-RL.

⁸³ Vgl. Abschnitt 4.4 EW-RL und EW-RL Abschnitt 3 Satz 3.

⁸⁴ Vgl. § 18 Absatz 2 ImmoWertV.

⁸⁵ Vgl. § 19 Absatz 1 ImmoWertV.

⁸⁶ Vgl. § 19 Absatz 2 ImmoWertV.

Der vorläufige Ertragswert unterzieht sich im Anschluss an die Wertermittlung, unabhängig von der angewendeten Variante, gegebenenfalls einer zusätzlichen Marktanpassung. Dies ist notwendig, wenn der Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen verwendeten Daten für die Marktanpassung nicht hinreichend sind. Mit Hilfe von zusätzlichen Analysen und einer sachgerechten Einschätzung des Gutachters sind begründete Zu- und Abschläge möglich.⁸⁷

Eine anschließende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt dann zum Tragen, wenn erheblich abweichende Objektmerkmale vorliegen. Diese fließen in die Wertermittlung nach der Marktanpassung ebenfalls durch Zu- oder Abschläge ein, sofern ihnen ein Werteinfluss auf dem Grundstücksmarkt beizumessen ist und sie im Vorfeld noch nicht in die Wertermittlung eingeflossen sind.⁸⁸ Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale können sich zum Beispiel in besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, wirtschaftlicher Überalterung, einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen widerspiegeln.⁸⁹

Im Falle einer vollständig marktgerechten Berücksichtigung der Erträge, des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten, der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände und der Beachtung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, darf der Ertragswert als Verkehrswert verstanden werden.⁹⁰

⁸⁷ Vgl. § 14 ImmoWertV und Anlage 1 oder 2.

⁸⁸ Vgl. Abschnitt 11 Satz 1 EW-RL.

⁸⁹ Vgl. Abschnitt 11.1 bis 11.7 EW-RL.

⁹⁰ Vgl. Abschnitt 12 Satz 2 EW-RL.

4 Grundlegende Begriffsbestimmungen für Außenanlagen

Um zu untersuchen, welchen Einfluss Außenanlagen in der Immobilienbewertung haben, soll an dieser Stelle eine Klärung unterschiedlich existierender Begriffsbestimmungen erfolgen. In Rechtsgrundlagen finden sich verschiedene Definitionen für den Ausdruck wieder. Deshalb wird er häufig in der Praxis von Fachleuten der verschiedenen Branchen nicht einheitlich verstanden.⁹¹

Zu einer Eingrenzung werden in der Immobilienbewertung laut Kleiber (2014) vor allem die rechtlichen Grundlagen aus der DIN 276 und der Zweiten Berechnungsverordnung herangezogen.⁹²

Zunächst soll in diesem Kapitel die Auslegung des Begriffs „Außenanlagen“ in der Immobilienwertermittlungsverordnung erfolgen. In den folgenden Unterabschnitten werden anschließend die Definitionen des Bürgerlichen Gesetzbuches, der DIN 276 – Kosten im Bauwesen und der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) beschrieben.

4.1 Definition nach Immobilienwertermittlungsverordnung

Außenanlagen finden in der Immobilienwertermittlungsverordnung ausschließlich eine Erklärung unter dem Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren. Hier wird zunächst das Gebäude in die Kategorien „nutzbare bauliche Anlagen“, „sonstige Anlagen“ und „Bodenwert“⁹³ eingeteilt. Die Außenanlagen werden in „bauliche Außenanlagen“ und „sonstige Außenanlagen“ unterschieden.⁹⁴ Sie sollen im Folgenden erläutert werden.

Die Sachwertrichtlinie versteht unter baulichen Außenanlagen allgemein „z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen“ (zit. n. Abschnitt 4.2 SW-RL).

In der systematischen Darstellung des Sachwertverfahrens werden „Wege, Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen, Grundleitungen usw., aber

⁹¹ Diese Erkenntnis zeigte sich im Laufe der Recherchen für diese Masterthesis in Gesprächen mit unterschiedlichen Fachexperten aus dem Garten- und Landschaftsbau und der Immobilienbranche.

⁹² Vgl. Kleiber (2014) S. 528.

⁹³ Vgl. §21 Absatz 1 ImmoWertV.

⁹⁴ Vgl. § 21 Absatz 1 ImmoWertV.

auch besondere Betriebseinrichtungen, die nicht Bestandteil der baulichen Anlagen sind“ (zit. n. Kleiber (2014) S. 2046), für bauliche Außenanlagen erklärt.⁹⁵ Die Eingrenzung habe seine Wurzeln in der DIN 276.

Die Abgrenzung von den „baulichen Außenanlagen“ in der Immobilienwertermittlungsverordnung bedeutet, dass es sich bei den „sonstigen Außenanlagen“ nur um den Aufwuchs auf dem zu bewertenden Grundstück handelt.⁹⁶ Nach steuerlicher und sachgerechter Definition sind unter Aufwuchs „lebende, im Boden verwurzelte Pflanzen, insbesondere das stehende Holz und Dauerkulturen“ (zit. n. Kleiber (2014) S. 531) zu verstehen.

In der Sachwertrichtlinie wird im Zusammenhang mit sonstigen Anlagen insbesondere von Gartenanlagen gesprochen.⁹⁷

Die Abgrenzung der sonstigen Anlagen in der Immobilienwertermittlungsverordnung schließt an die bisher gültige Wertermittlungsverordnung (WertV 88/98) an. Sie besagt, dass unter den Begriff der sonstigen Anlagen insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks fallen. Darüber hinaus zähle nach Kleiber (2014) der Aufwuchs, der nicht im Bodenwert umfasst ist, generell zu den sonstigen Anlagen der Wertermittlung.⁹⁸

4.2 Erläuterungen im Bürgerlichem Gesetzbuch

Für eine Eingrenzung des Begriffs „Außenanlagen“ ist das Bürgerlichen Gesetzbuch unvermeidbar, da es die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes folgendermaßen festlegt.

⁹⁵ Vgl. § 1 Rn. 44 ff. ImmoWertV Syst. Anwendung des Sachwertverfahrens Rn. 200 ff.

⁹⁶ Vgl. § 21 Absatz 3 ImmoWertV.

⁹⁷ Vgl. Abschnitt 4.3 SW-RL.

⁹⁸ Vgl. Kleiber (2014) S. 2046.

§ 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

„(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.“

(Zit. n. § 94 BGB.)

An dieser Stelle soll auch auf § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches hingewiesen werden, in dem die wesentlichen Bestandteile einer Sache wie folgt beschrieben werden:

§ 93 Wesentliche Bestandteile einer Sache

„Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

(Zit. n. § 93 BGB.)

Diese Definition ist deshalb für die Begriffsklärung von Außenanlagen von Bedeutung, da sie aufzeigt, dass auch Pflanzen definitionsgemäß wesentlich zum Gebäude gehören. Gottschalk (2014) trägt hierzu bezüglich der Gehölzbewertung bei. Mit der Kommentierung zum BGB (Palandt) heißt es, dass „die gesetzliche Regelung, nach der eine Sache und ihr wesentlicher Bestand ein einheitlich rechtliches Schicksal haben soll, auf wirtschaftlichen Gründen [beruhe]. Sie [solle] die nutzlose Zerstörung wirtschaftlicher Werte verhindern, die eintreten würde, wenn Bestandteile voneinander getrennt würden, die ihren (wirtschaftlichen) Zweck und damit ihren Wert nur in der von ihnen gebildeten Einheit haben.“⁹⁹ (Zit. n. Gottschalk, 2014, S. 769.)

Geht man von diesem Sachverhalt und der aufgeführten Begründung zum BGB aus, so hieße das für die Wertermittlung von Immobilien, dass Grundstück und

⁹⁹ Auf diese Begründung bezieht sich die so genannte Methode-Koch zur Gehölzwertermittlung.

Boden unmittelbar miteinander zusammenhängen und ihre (Nutz-)Werte in Wechselwirkung zueinander stehen.

4.3 Definition nach DIN 276 – Kosten im Bauwesen

Die DIN 276 regelt die Kostenermittlung der Kostenplanung im Bauwesen. Hierbei werden die Kostenermittlungsarten und die Normung der Kostengliederung, sowie die Kostengruppen definiert. Die DIN 276 bildet die Grundlage für eine Vergleichbarkeit der Ermittlungen beruhend auf Ergebnissen der Bauplanung. Damit legt sie auch Unterscheidungsmerkmale sowie Begrifflichkeiten diesbezüglich fest. Es finden sich zudem Erläuterungen von Außenanlagen in der Kostengruppe für Außenanlagen (KG 500) wieder, die aufgegliedert in einer Tabelle dargestellt wird.¹⁰⁰

Die DIN 276 teilt Außenanlagen in folgende Gruppen ein:¹⁰¹

- **KG 510:** Geländeflächen
- **KG 520:** Befestigte Flächen
- **KG 530:** Baukonstruktionen in Außenanlagen
- **KG 540:** Technische Anlagen in Außenanlagen
- **KG 550:** Einbauten in Außenanlagen
- **KG 560:** Wasserflächen
- **KG 570:** Pflanz- und Saatflächen
- **KG 590:** Sonstige Außenanlagen

Weitere Details und Anmerkungen zu den Unterkategorien der jeweiligen Kostengruppen, können im Anhang B eingesehen werden.

Da die DIN 276 sehr detailreich hinsichtlich der Aufgliederung für Außenanlagen ist, gilt sie in der Immobilienbewertung als eher unpraktisch in ihrer Anwendung. Dennoch zeigt sie auf, welche Teile des Grundstücks beziehungsweise der Bauleistungen definitionsgemäß im Hochbau zu Außenanlagen zählen.¹⁰²

4.4 Definition nach Zweiter Berechnungsverordnung

Weitere Definitionen für Außenanlagen, die nach Kleiber (2014) in der Immobilienbewertung berücksichtigt werden, finden sich in der Verordnung über woh-

¹⁰⁰ Vgl. f:data GmbH.

¹⁰¹ Vgl. DIN 276-1, Seite 20 ff., Abschnitt Tabelle 1-500 (2008), Quelle: f:data GmbH.

¹⁰² Vgl. Kleiber (2014) S. 530.

nungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz. Hier werden die Begrifflichkeiten für Außenanlagen in der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), in Bezug auf die Aufstellung der zur Herstellung von Außenanlagen erforderlichen Gesamtkosten, beschrieben.¹⁰³

Die unter Satz 2 Baukosten definierten Kosten für Außenanlagen sind folgende aufgeführte Bauleistungen:

- „a) die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind [...], außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.,*
- b) die Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedungen, nicht öffentliche Spielplätzen usw.,*
- c) die Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.,*
- d) die Kosten sonstiger Außenanlagen, z.B. Luftschutzanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.*

Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch

die Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen, die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen, z.B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Stahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).“

(Zit. n. Anlage 1 zu § 5 Absatz 5 II. BV.)

¹⁰³ Vgl. Kleiber (2014) S. 529-530.

Wie zu erkennen ist, überschneiden sich die Kosten für Außenanlagen nach der Zweiten Berechnungsverordnung mit der Kostengruppe 500 aus der DIN 276 für die Kosten im Hochbau. Sie unterscheiden sich allerdings maßgeblich in ihrer Detailtiefe.

4.5 Fazit

Außenanlagen werden in den verschiedenen Rechtsgrundlagen zunächst in unterschiedlichem Umfang aufgeführt.

Für die Bewertung von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Immobilienwertverordnung finden sich Grundlagen für die Kategorisierungen in der DIN 276, im Bürgerliche Gesetzbuch und in der Zweiten Berechnungsverordnung. Die DIN 276 wird aufgrund ihrer Genauigkeit allerdings als praxisuntauglich angesehen. In der Immobilienwertermittlung werden vorzugsweise die Begrifflichkeiten der Zweiten Berechnungsverordnung¹⁰⁴ herangezogen, da sie weniger detailliert sind.¹⁰⁵ Diese werden in der Aufstellung der Gesamtkosten beschrieben.

Unabhängig von der Definition, die in der Verkehrswertermittlung ausschließlich für eine sinnvolle Aufteilung dient¹⁰⁶, müssen alle zum Gebäude gehörenden Bestandteile sowie ihr Zubehör in die Wertermittlung einfließen und marktgerecht bewertet werden.¹⁰⁷

Eine exakte Definition, an die sich Immobiliensachverständige bei der Gutachtererstellung richten müssen, existiert derzeit nicht.¹⁰⁸

¹⁰⁴ Vgl. II. BV Zweite Berechnungsverordnung - Anlage 1 (zu § 5 Absatz 5).

¹⁰⁵ Vgl. Kleiber (2014) S. 530.

¹⁰⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 531.

¹⁰⁷ Vgl. ImmoWertV.

¹⁰⁸ Vgl. Kleiber (2014) S. 530.

5 Berücksichtigung von Außenanlagen in der Immobilienwertermittlung

Das vorangegangene Kapitel zeigt, dass es keine klare Eingrenzung der Definitionen von Außenanlagen für die Ermittlung des Verkehrswerts gibt. Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden allerdings bei der Wertermittlung von Außenanlagen für eine sinnvolle Einteilung herangezogen. Dennoch fließen sie mit den gesamten Bestandteilen des Grundstücks in die Verkehrswertermittlung ein. In diesem Kapitel wird untersucht, welche Parameter der einzelnen Wertermittlungsverfahren von Außenanlagen berührt werden. Wie bereits unter 3.4 erörtert, kommen in der Immobilienbewertung drei Wertermittlungsverfahren zur Anwendung - das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Sie werden im Folgenden, im Hinblick auf den Werteinfluss durch Außenanlagen untersucht.

5.1 Außenanlagen im Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert entweder über zahlreiche Verkaufspreise oder anhand von Vergleichsfaktoren ermittelt. Beide Werte müssen an den Grundstücksmarkt und an die Grundstücksmerkmale sowie auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden.¹⁰⁹

Die Vergleichbarkeit im Rahmen dieses Verfahrens wird mit Hilfe von Grundstücks-Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und Vergleichsfaktoren hergestellt. Diese müssen mit ihren Eigenschaften vergleichbar mit denen des zu bewertenden Grundstücks sein. Die Immobilienwertermittlungsverordnung fordert hier eine hinreichende Übereinstimmung auch hinsichtlich der vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.¹¹⁰

„[Vom] Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert berücksichtigt (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).“ (Zit. n. Abschnitt 8 Satz 1 VW-RL.) Dies gilt auch für Außenanlagen.

¹⁰⁹ Vgl. § 15 ImmoWertV.

¹¹⁰ Vgl. § 15 Absatz 1 ImmoWertV.

Eine Begründung des Sachverständigen über die marktgerechte Werterhöhung oder –minderung ist zwingend notwendig.¹¹¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können im Rahmen von besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, wirtschaftlicher Überalterung, überdurchschnittlichem Erhaltungszustand oder Freilegungskosten durch vorhandene Außenanlagen vorliegen.¹¹² Diese können auch aus vorhandenen Außenanlagen resultieren und den Verkehrswert beeinflussen.

Die Verkehrswertermittlung eines bebauten Grundstücks erfolgt im Vergleichswertverfahren ohne eine Trennung von Boden und baulicher Anlagen. Aus diesem Grund müssen die Außenanlagen, ebenso wie die baulichen Anlagen, vergleichbar sein.¹¹³ Hinsichtlich der Bedeutung von Außenanlagen im Vergleichswertverfahren gibt es für sie in diesem Verfahren keine gesonderten Methoden. Nach Sommer und Kröll (2013) sind sinnvollerweise, im Rahmen der Vergleichbarkeit der Außenanlagen, die zu berücksichtigenden bedeutsamen Merkmale folgende: Die Größe der nutzbaren Außenfläche, die Art der Nutzung dieser Flächen (Garten, Stellplatz, etc.), die Bodenqualität der Flächen und die Bestandteile (Aufwuchs, Baulichkeiten etc.).¹¹⁴

Zusammenfassend kann über die Berücksichtigung von Außenanlagen im Vergleichswertverfahren folgendes gesagt werden. Sie werden in der Regel mit den Vergleichspreisen des Gesamtobjekts abgegolten, da es keine Trennung in Grund und Boden gibt. Wird keine ausreichende Vergleichbarkeit mit den vorhandenen Außenanlagen hergestellt, müssen sie in besonderen Fällen durch besondere objektspezifische Merkmale oder als abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale erfasst werden. Dies erfolgt mit marktgerechten Zu- oder Abschlägen.¹¹⁵ Da der Boden meist mit den Bodenrichtwerten und somit den Vergleichspreisen abgegolten wird, spielen für das Vergleichswertverfahren der Bodenwert und darin enthaltene Außenanlagen nur selten eine Rolle. Dies ist aber der Fall, wenn ein vom ortsüblichen Umfang abweichender Aufwuchs vorliegt und die Außenanlagen nicht im selben Maße mit den Merkmalen des Vergleichsobjekts übereinstimmen.

¹¹¹ Vgl. Abschnitt 8 Satz 2 VW-RL.

¹¹² Vgl. Abschnitt 8.1 bis 8.5 VW-RL.

¹¹³ Vgl. Kleiber(2014) S. 1529.

¹¹⁴ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 155.

¹¹⁵ Vgl. Abschnitt 4.2 bis 4.3 VW-RL.

5.2 Außenanlagen im Bodenwert

Der Bodenwert wird zwar, wie schon erläutert, im Vergleichswertverfahren ermittelt, findet aber nur Einfluss im Sachwert- und Ertragswertverfahren. Da der Bodenwert in diesen beiden Verfahren ein wertbeeinflussender Parameter der Verkehrswertermittlung ist und mit ihm teilweise Außenanlagen abgegolten werden, soll er zunächst diesbezüglich Untersuchungsgegenstand sein.

Die im Bodenwert erfassten Außenanlagen, sind an dieser Stelle näher zu betrachten. Laut Kleiber (2014) gilt der Bodenwert aufgrund seiner Definitionslosigkeit in der Immobilienwertermittlungsverordnung als eine „interpretationsfähige Größe“¹¹⁶. Dementsprechend ist die logische Schlussfolgerung, dass auch die nicht im Bodenwert erfassten Außenanlagen Auslegungssache des Immobiliengutachters sind. Dieser muss sich an den Sachverhalten jedes speziellen Einzelobjektes orientieren. Hierbei ist es, wie schon vorab erläutert, wichtig zu wissen, welche Anteile von Außenanlagen in den Bodenwert einfließen. Eine doppelte Berücksichtigung ist in der weiteren Wertermittlung zu vermeiden.

Generell gilt für die Außenanlagen, die mit dem Bodenwert abgeglichen werden, dass dieser den für den Grundstücksverkehr wertmäßig gering bedeutsamen Aufwuchs und kleinere bauliche Außenanlagen beinhaltet. Diese sind, so erklärt Kleiber (2014), wertmäßig unbedeutend und ortsüblich.¹¹⁷ „Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden i.d.R. vom Bodenwert nicht umfasst und sind daher gesondert zu bewerten“. (Zit. n. Kleiber (2014) S. 1969.)

Der Bodenwert wird nach Immobilienwertermittlungsverordnung im Zuge des Vergleichswertverfahrens bestimmt. Hierbei wird neben Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten für Vergleichspreise auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.¹¹⁸ Bei Anwendung des Preisvergleiches zur Bodenwertermittlung des unbebauten Grundstücks ist zu überprüfen, ob die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Vergleichspreise den üblichen Aufwuchs, wie es der Regelfall ist, beinhalten. Es können auch bereinigte Vergleichspreise vorliegen.¹¹⁹ Die Bereinigung des ortsüblichen Aufwuchses wird normalerweise nicht vom Gutachterausschuss durchgeführt. Diese Wertanteile dürfen nicht doppelte Berücksichtigung in den Wertermittlungsverfahren finden.

¹¹⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 1525.

¹¹⁷ Vgl. Kleiber (2014) S. S. 1526.

¹¹⁸ Vgl. § 16 ImmoWertV.

¹¹⁹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1525.

Nach gründlicher Überprüfung der Vergleichspreise für den Bodenwert, müssen dann gegebenenfalls die Wertanteile des nicht beinhalteten Aufwuchses nachträglich berücksichtigt werden.

In den Bodenwert nicht einkalkuliert werden vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, da der Bodenwert nur den Wert des reinen Grundstücks widerspiegelt.¹²⁰ Es sei denn, es liegen „vorhandene bauliche Außenanlagen auf einem Grundstück im Außenbereich [...] [vor, die] rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.“ (Zit. n. § 16 Absatz 2 ImmoWertV) Als Beispiel können hier aufwändige Stützmauern genannt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks notwendig sind. Haben die Vergleichsgrundstücke jedoch keine Stützmauer, so müssen gegebenenfalls Abschläge des Bodenwerts einkalkuliert werden. Dies beruht auf der Tatsache, dass die im Bodenwert eingerechneten Stützmauern eventuell Unterhaltungskosten mit sich ziehen.¹²¹

Nachfolgend wird verdeutlicht, welche Anlagen Teil der Erschließung sind. Zusätzlich soll mit der Abbildung 7 auf der nachfolgenden Seite ein Überblick verschafft werden, welche Bestandteile dem Bodenwert zugeordnet werden und welche in der weiteren Wertermittlung berücksichtigt werden müssen.

Gemäß Sommer und Kröll (2013) gibt es, wie ferner Abbildung 7 veranschaulichen soll, „drei Ebenen der Erschließung“¹²². Sie werden unterteilt in:

- *„Außenanlagen und innere Erschließung: Finanzierung ausschließlich durch den Eigentümer durch volles Tragen der Kosten*
- *Ver- und Entsorgungsererschließung nach BauGB: Teilfinanzierung durch den Eigentümer durch Leistung von Beiträgen; Wertermittlung im Rahmen der Bodenwertermittlung*
- *Umgebungsinfrastruktur: Finanzierung durch Steuer-, Gebühren- und Spendenaufkommen, Wertermittlung im Rahmen der Bodenwertermittlung“*

(Zit. n. Sommer und Kröll (2013), S. 110.)

¹²⁰ Vgl. § 16 Absatz 1 ImmoWertV.

¹²¹ Vgl. Kleiber(2014) S. 1526.

¹²² Vgl. Sommer und Kröll (2013), S. 110.

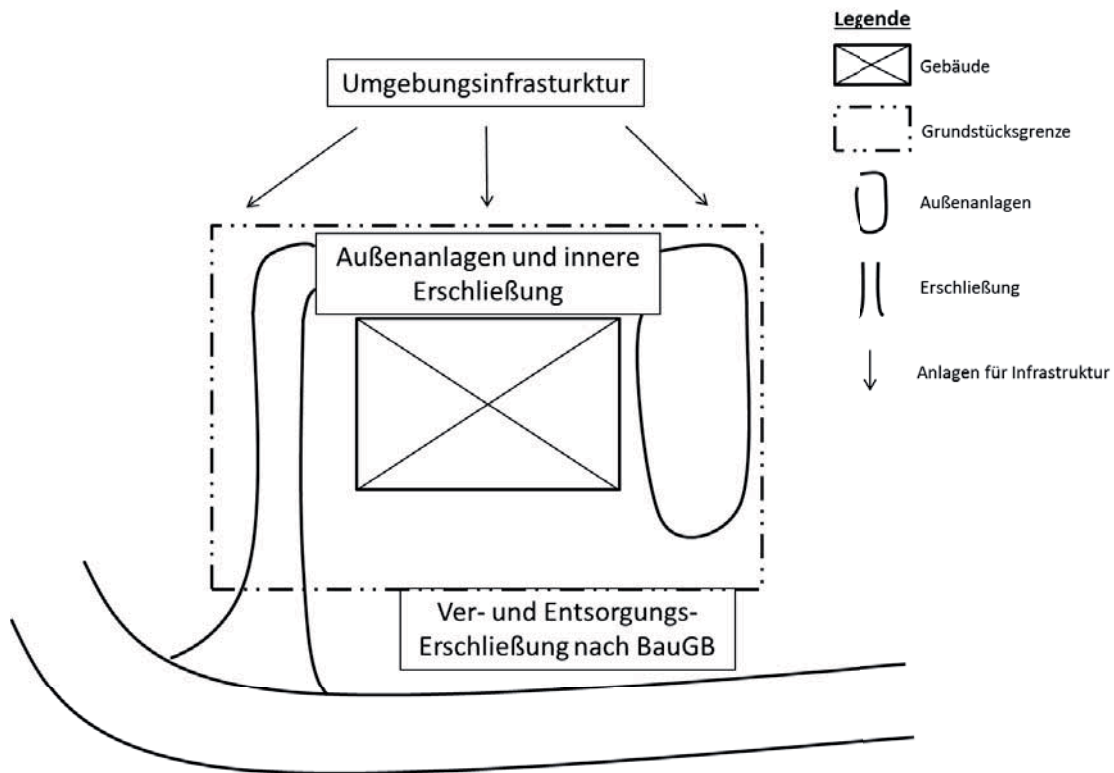


Abbildung 7 – Die drei Ebenen der Erschließung

(In Anlehnung an Sommer und Kröll (2013) S. 110.)

Abbildung 7 zeigt die Abgrenzung der unterschiedlichen Erschließungskosten.

Die Kosten für die Ver- und Entsorgungsererschließung nach Baugesetzbuch, die der Eigentümer teilweise trägt, sind vollständig im Bodenwert umfasst. Sie verlangen keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung.

Auch die Anlagen für die Umgebungsinfrastruktur fließen komplett in den Bodenwert ein. Darüber hinaus sind sie für eine weitere Wertermittlung der Außenanlagen nicht von Bedeutung, da sie nicht vom Eigentümer finanziert werden.¹²³

Die Kosten aus den Außenanlagen und der inneren Erschließung, die vollständig vom Eigentümer getragen werden, werden entweder zum Teil oder vollständig mit dem Bodenwert abgedeckt.

Wichtig für das Sachwert- und Ertragswertverfahren ist, dass die im Bodenwert eingeflossenen Außenanlagen keine doppelte Berücksichtigung in der weiteren Verkehrswertermittlung finden. Die im Bodenwert anteiligen Außenanlagen, die

¹²³ Vgl. Kleiber (2014) S. 111.

vom Eigentümer finanziert werden müssen, sind vom Sachverständigen zu ermitteln.

5.3 Außenanlagen im Sachwertverfahren

Außenanlagen finden ausschließlich im Kontext der systematischen Darstellung des Sachwertverfahrens nach Immobilienwertermittlungsverordnung und in der Sachwertrichtlinie eine explizite Erläuterung.

Kleiber (2014) erklärt, dass „nach § 21 Absatz 1 Satz 1 nur die „nutzbaren“ baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) zu berücksichtigen [seien]. Den wirtschaftlichen und auch sonst nicht nutzbaren Anlagen ist i.d.R. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine werterhöhende Bedeutung beizumessen. (vgl. Rn. 252)“ (Zit. n. Kleiber (2014) S. 1968.)

Für ihre Ermittlung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Immobilienwertermittlungsverordnung gilt:

„Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.“

(Zit. n. SW-RL Abschnitt 4.2.)

Der Einwand „nicht anderweitig erfasst“ bezieht sich zum einen auf die eventuelle Berücksichtigung von Außenanlagen im Bodenwert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Außenanlagen über den Bodenwert hinaus müsse nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden.¹²⁴ Zum anderen können Wertanteile der Außenanlagen auch bereits mit dem Sachwertfaktor abgeglichen werden. Dieser wird vom Gутаuchterausschuss im „üblichen Umfang“ von den baulichen Anlagen und

¹²⁴ Vgl. § 21 Absatz 3 ImmoWertV.

sonstigen Außenanlagen abgeleitet und dient der Marktanpassung.¹²⁵ Er bildet einen an die tatsächlich gezahlten Verkaufspreise und an den Markt angepassten Faktor ab, der in der Sachwertermittlung in Verbindung mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt wird. Die NHK 2010 basieren auf dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen¹²⁶ sowie den baulichen Außenanlagen.¹²⁷ Auf Grundlage von Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag werden die Normalherstellungskosten umgerechnet. Sie bilden zusammen einen vorläufigen Sachwert, der anschließend in der Sachwertermittlung mit dem vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktor multipliziert wird. Diese Faktoren sind für die jeweiligen Gebäudearten kategorisiert anzuwenden und werden den Daten der jeweiligen Gutachterausschüsse entnommen. In den Sachwertfaktor fließen die baulichen Außenanlagen pauschal mit einem vom Gutachter eingeschätzten Erfahrungswert von 2 bis 4 % des Gebäudewertes ein. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bleiben hierbei unberücksichtigt.¹²⁸

Abweichungen vom „üblichen Umfang“, der in den Sachwertfaktor eingeflossenen Wertanteile der baulichen Außenanlagen, müssen also separat kalkuliert werden. Die Differenzen werden in dem Umfang, wie sie mit dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr übereinstimmen, mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen¹²⁹ erfasst. Um also eine doppelte Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Bodenwert oder durch den Sachwert-Faktor zu umgehen, muss hier eine objektbezogene Überprüfung des Sachverständigen für jeden Einzelfall erfolgen.¹³⁰ Den schematischen Hergang soll Abbildung 8 auf der folgenden Seite verdeutlichen.

¹²⁵ Vgl. Kleiber (2014) S. 1968.

¹²⁶ Vgl. § 21 Absatz 2 ImmoWertV.

¹²⁷ Vgl. § 21 Absatz 3 ImmoWertV.

¹²⁸ Vgl. SW-RL Abschnitt 5.

¹²⁹ Vgl. § 8 Absatz 2, 3 ImmoWertV.

¹³⁰ Vgl. Kleiber (2014) S. 1968.

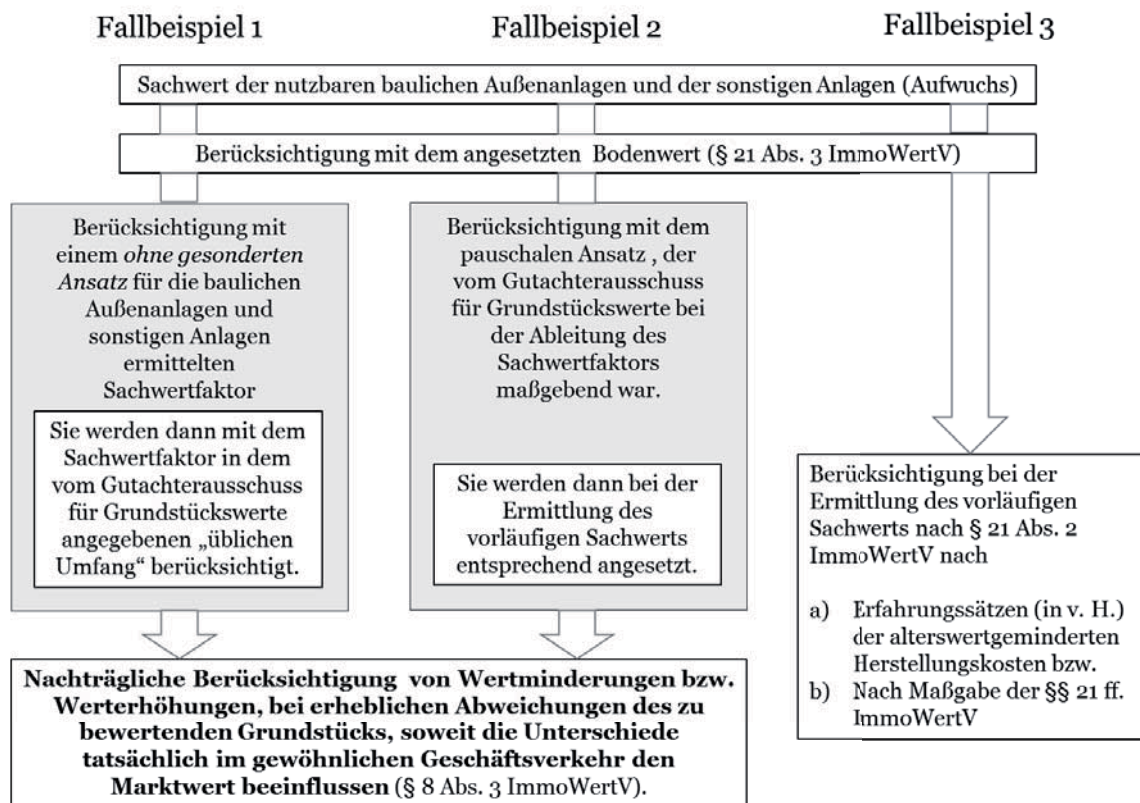


Abbildung 8 – Fallgestaltungen zur Berücksichtigung des Sachwerts von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs)

(In Anlehnung an Kleiber (2014) S. 1969.)

Abbildung 8 zeigt auf, dass zusätzliche über die im Bodenwert oder Sachwertfaktor hinausgehende vorhandene Außenanlagen in der Wertermittlung erfasst werden müssen. Dies sind die Außenanlagen, die den ortsüblichen Umfang überschreiten und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Werterhöhung oder Wertminderung führen. Hiervon wird allerdings in der Praxis nur in Ausnahmefällen ausgegangen.¹³¹

Zunächst muss vom Immobiliensachverständigen überprüft werden, welche ortsüblichen Anteile baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (Aufwuchs) bereits in dem Bodenwert erfasst werden.

Im Anschluss daran findet eine Prüfung des Sachwertfaktors statt. Wenn dieser nur den ortsübliche Umfang beinhaltet, müssen gegebenenfalls Abweichungen in einer nachträglichen Berücksichtigung von Wertminderungen oder –erhöhungen für die Außenanlagen erfolgen (Fallbeispiel 1).

¹³¹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1971.

Der Sachwertfaktor kann auch einen pauschale Ansatz für den ortsüblichen Umfang der Außenanlagen berücksichtigen. Hier sind ebenfalls alle abweichenden Wertanteile nachträglich durch Zu- oder Abschläge in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (Fallbeispiel 2).

Findet keine Berücksichtigung im Sachwertfaktor statt tritt Fallbeispiel 3 ein. Unter diesen Umständen werden die nicht im Bodenwert enthaltenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlage wertmäßig gesondert berücksichtigt. Dies erfolgt entweder mit Hilfe von prozentualen Erfahrungssätzen bezogen auf die Gebäudeherstellungskosten oder mit der Ermittlung von gewöhnlichen Herstellungskosten für Außenanlagen.¹³² Der Fall trifft in der Regel bei „außergewöhnlich werthaltigen Anlagen wie parkartigen Gärten und besonders wertvollen Anpflanzungen“ zu, die eine zusätzliche Wertuntersuchung¹³³ erfordern.¹³⁴

Wie schon erläutert, kann die gesonderte Wertermittlung in Fallbeispiel 3 des Sachwerts von Außenanlagen entweder mit Hilfe von Erfahrungssätzen zu Herstellungskosten oder in Ausnahmefällen auch mit gewöhnlichen Normalherstellungskosten erfolgen. Die verschiedenen Herleitungen werden in den folgenden Unterabschnitten thematisiert.

5.3.1 Erfahrungssätze bezogen auf den Gebäudesachwert

Die Erfahrungssätze der baulichen Außenanlagen müssen zum Beispiel auf Grundlage geeigneter Literatur und den persönlichen Fachkenntnissen von den jeweiligen Gutachtern eingeschätzt werden. Sie bemessen sich in der Regel nach ihrer Art und Ausführung und beziehen sich prozentual auf den Sachwert der baulichen Anlagen.¹³⁵

Die Erfahrungssätze werden üblicherweise in der Praxis mit 1 bis 5 % des jeweiligen Gebäudesachwerts angesetzt.¹³⁶ Aber auch andere Herleitungen der Prozentsätze finden in der Immobilienbewertung Anwendung und sollen nachfolgend aufgeführt werden.

Die relativen Ansätze können sich beispielsweise, wie in den folgenden Tabellen 1 und 2 dargestellt, aufgliedern.

¹³² Vgl. §§ 21 ff. ImmoWertV.

¹³³ Vgl. § 21 Absatz 3 ImmoWertV.

¹³⁴ Vgl. Kleiber (2014) S. 1978.

¹³⁵ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 78.

¹³⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 1970.

Tabelle 1 – Prozentuale Erfahrungssätze für den Sachwert der baulichen Außenanlagen bezogen auf den Sachwert der baulichen Anlagen

Bei Außenanlagen einfacher Ausführung	4 %
Bei Außenanlagen mittlerer Ausführung	6 %
Bei Ausführung gehobener Ausführung	8 %

(In Anlehnung an Sommer und Kröll (2013) S. 78.)

Die Erfahrungssätze für die Kosten der baulichen Außenanlagen können sich zusätzlich nach der Gebäudeart richten. So gliedert sich ein anerkanntes Kennzahlensystem nach Gärtner in „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie „Wohn- und Wohnungsgeschäftsgebäude“ während die Qualifizierungen der Außenanlagen in „niedrig“, „mittel“ und „hoch“ gestaffelt sind.¹³⁷

Tabelle 2 – Kosten der Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten nach Gärtner

Qualifizierung	Büro- und Verwaltungsgebäude			Wohn- und Wohnungsgeschäftsgebäude		
	niedrig	mittel	hoch	niedrig	mittel	hoch
Kosten der Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten	3,5	5,5	7,5	5,0	10,0	15,0

(In Anlehnung an Kleiber (2014) S. 1972 nach Gärtner, S., (1996)¹³⁸.)

Außenanlagen können aber auch mit prozentualen Erfahrungssätzen mit Hilfe eines Vomhundertsatzes des Gebäudesachwertes berechnet werden. In diesem Fall wird von dem Sachwert einer mängelfreien Immobilie ausgegangen. Die Instandsetzungskosten zum Beispiel aufgrund eines Instandsetzungsrückstaus bleiben unberücksichtigt, um eine Verfälschung des Ergebnisses zu verhindern. Aufgrund dessen, dass die Außenanlagen zum Gebäude gehören und ihre Alterswertminderung mit der baulichen Anlage in Wechselwirkung steht, werden die Vomhundertsätze mit den alterswertgeminderten Gebäude-

¹³⁷ Vgl. Kleiber (2014) S. 1972.

¹³⁸ Vgl. Kleiber (2014) S. 1972 in Anlehnung an Gärtner, S., (1996).

sachwerten angesetzt. Für diese Ermittlung des Sachwertanteils der Außenanlagen mit dem Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts gibt es eine tabellarische Auflistung von anzusetzenden Erfahrungssätzen für Immobiliensachverständige. Diese Tabelle, die nach der Qualität der Außenanlagen und den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftsgebäude kategorisiert ist, ist dieser Arbeit in Anhang C beigelegt.¹³⁹

Die Erfahrungssätze der sonstigen Außenanlagen (Aufwuchs) werden üblicherweise anhand von pauschalen Erfahrungssätzen veranschlagt, die auf begründeten Einschätzungen und Recherchen des Gutachters basieren. Für ihre Ermittlung bedient sich der Sachverständige in der Regel an einer geeigneten Literatur oder holt Kosten- und Preisnachfragen bei Unternehmen ein. Dabei ist zu beachten, dass der ermittelte neue Sachwert durch Alterswertminderung anzugleichen ist.¹⁴⁰

5.3.2 Herstellungskosten

Anstelle der im vorherigen erläuterten und in der Praxis bevorzugten Methode mit Erfahrungssätzen können ebenso die Herstellungskosten für Außenanlagen ermittelt werden. Im Falle des Heranziehens dieser Variante nach Immobilienwertermittlungsverordnung, kann ein Immobiliengutachter auf die Normalherstellungskosten für bauliche Außenanlagen zurückgreifen. Speziell im Falle eines besonders großen Umfangs von vorhandenen Außenanlagen, wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Köln eine Tabelle¹⁴¹ entwickelt. Sie bezieht sich auf die Normalherstellungskosten von baulichen Außenanlagen und inkludiert ihre Nebenkosten. Bei ihrer Anwendung in der Wertermittlung, sind die Normalherstellungskosten anschließend mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag anzupassen und eine Wertminderung bezüglich des Alters vorzunehmen. Zu berücksichtigen sind hierbei die Alterswertminderung nach Immobilienwertermittlungsverordnung und die Gesamt- und Restnutzungsdauer der Außenanlagen, sowie Baumängel und Bauschäden.¹⁴²

¹³⁹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1972.

¹⁴⁰ Vgl. § 23 ImmoWertV.

¹⁴¹ Die Preisbasis für Normalherstellungskosten 2010 für Außenanlagen ist in Anlage D einzusehen und beinhaltet verschiedene Gewerke für die Herstellung von baulichen Außenanlagen und deren Kosten je Einheit.

¹⁴² Vgl. Kleiber (2014) S. 1974.

Der Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen muss durch den Immobiliensachverständigen immer im Hinblick auf die marktgerechten funktionalen Werteinflüsse bestimmt werden. Es ist möglich, dass für die Ermittlung dieser Wertanteile die Ziergehölzhinweise (ZierH)¹⁴³ oder gegebenenfalls die allerdings rechtlich umstrittene¹⁴⁴ Methode Koch herangezogen werden kann.¹⁴⁵

Die Ziergehölzhinweise werden angewendet, wenn der Wert des Aufwuchses im Zuge der Verkehrswertermittlung eines Grundstücks nicht mit den marktüblichen Wertermittlungsverfahren bestimmt wird. In diesem Fall können die Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) angewendet werden. Zum Beispiel, wenn ihre Anwendung zur Ermittlung des Aufwuchses vertraglich verordnet wird.¹⁴⁶ Neben der Ermittlung des Anteils des Verkehrswertes dienen die Ziergehölzhinweise (ZierH) zum Beispiel in Versicherungsfällen außerdem zur Ermittlung der Entschädigung bei Teilinanspruchnahme von Grundstücken mit Ziergehölzen, der Entschädigung bei Inanspruchnahme von Ziergehölzen in Flächenentzug sowie des Schadensersatzes bei Zerstörung von Ziergehölzen.¹⁴⁷ Der Ziergehölzwert ist ein zukunftsorientierter Wert, der sich mit der Wertsteigerung, Wertminderung oder Wertneutralität des Grundstücks bemisst. Über eine Abzinsung erfolgt die Wertermittlung anhand der zunehmenden Funktion des Gehölzes mit der Anwachszeit. Die Werteinflüsse finden im Sachwertverfahren gegebenenfalls Berücksichtigung durch Zu- oder Abschläge im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale¹⁴⁸.

In der Praxis wird die Anwendung der Erfahrungssätze favorisiert und als ausreichend für die Außenanlagen-Wertermittlung angesehen. Grund dafür ist, dass der Rechenaufwand für die andere Variante auf Basis der Normalherstellungskosten mit einer zusätzlichen Marktanpassung, als zu aufwendig gilt. Die Begründung liege laut Kleiber (2014) in der Unverhältnismäßigkeit des Wertanteils der Außenanlagen zum Gesamtobjekt.

¹⁴³ Herausgegeben vom Bundesfinanzministerium.

¹⁴⁴ Die Methode Koch gilt in der allgemeinen Wertermittlungslehre und im juristischen Schrifttum als ungeeignet (Vgl. Kleiber (2014) S. 1980) und wird aus diesem Grund an dieser Stelle nicht weiter erläutert.

¹⁴⁵ Vgl. Kleiber (2014) S. 1980.

¹⁴⁶ Vgl. Abschnitt 1 ZierH und Kleiber (2014) S. 1971.

¹⁴⁷ Vgl. Abschnitt 1 ZierH.

¹⁴⁸ Vgl. Abschnitt 6 SW-RL.

Deshalb komme diese Berechnungsweise nur für außergewöhnliche bauliche Außenanlagen zum Tragen.¹⁴⁹

5.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Alle nicht im Bodenwert, Sachwertfaktor oder in den Herstellungskosten berücksichtigten Wertanteile der vorhandenen Außenanlagen, müssen gegebenenfalls in Ausnahmefällen mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nachträglich erfasst werden.

Da sie im Anschluss an die Marktanpassung in die Wertermittlung einfließen, müssen die Zu- oder Abschläge den marktüblichen Verhältnissen entsprechen.¹⁵⁰

5.4 Außenanlagen im Ertragswertverfahren

Wie bereits in Kapitel 3.4.4 erläutert, kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz, wenn für das zu bewertende Objekt der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kommende Ertrag einer Immobilie für die Preisbildung von Bedeutung ist.¹⁵¹ In diesem Kapitel soll aufgezeigt werden, inwieweit Außenanlagen in der Wertermittlungspraxis einen Einfluss auf den Ertragswert ausüben.

Für das Ertragswertverfahren findet sich im Bewertungsgesetz folgende Anweisung bezüglich der Ertragswertermittlung:

- (1) „Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert des Gebäudes (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 zu ermitteln.*
- (2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179.*
- (3) Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert (§ 185) ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, sind regelmäßig mit dem Ertragswert des Gebäudes abgegolten.“*

(Zit. n. § 184 BewG.)

¹⁴⁹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1973.

¹⁵⁰ Vgl. § 8 ImmoWertV.

¹⁵¹ Vgl. Abschnitt 1 EW-RL.

Der angesprochene Bodenwert (nach § 179 BewG) wird aus der Fläche des Bodens und aus Bodenrichtwerten (nach § 196 BauGB) ermittelt. Der Gebäudeertragswert richtet sich nach dem Reinertrag des Grundstücks und berechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.¹⁵²

Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Bodens, dennoch findet der ortsübliche Aufwuchs anteilig in ihm Berücksichtigung.¹⁵³

Die übrigen vorhandenen baulichen Außenanlagen und ein werterhöhender Aufwuchs (sonstigen Außenanlagen) müssen demnach in den Gebäudeertragswert einfließen. Dies bestätigt auch die Sachwertrichtlinie, wonach die Werteinflüsse von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit dem Rohertrag zu erfassen sind.¹⁵⁴ Nur in Ausnahmefällen kommt eine ergänzende Berücksichtigung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Betracht.¹⁵⁵

In der systematischen Darstellung des Sachwertverfahrens nach Immobilienwertermittlungsverordnung wird unter „Außenanlagen“ darauf hingewiesen, dass sich Aufwuchs wertmindernd mit Pflege- und Bewirtschaftungskosten auf den Ertragswert von Renditeobjekten auswirken kann. Möglicherweise können ihre Vorteile diese Nachteile nicht aufwiegen. Auf der anderen Seite sei zum Beispiel auf höhere Mieteinnahmen als Vorteil hingewiesen.¹⁵⁶

Andererseits können „Bepflanzungen, deren Vor- und Nachteile sich gegenseitig aufheben, oder Ziergehölze, die bei Renditeobjekten keine Mehreinnahmen bewirken“ einen wertneutralen Charakter in der Ertragswertermittlung darstellen und daher unberücksichtigt bleiben.

Wichtig für die Ertragswertermittlung ist, dass die erzielbaren Erträge nach Immobilienwertermittlungsverordnung immer marktüblich angesetzt werden müssen.¹⁵⁷

Welche Parameter durch Außenanlagen im Ertragswertverfahren berührt werden, sollen die nachfolgenden Unterkapitel aufzeigen.

¹⁵² Vgl. § 185 BewG.

¹⁵³ Vgl. Kleiber (2014) S. 1676.

¹⁵⁴ Vgl. Abschnitt 4.2 SW-RL.

¹⁵⁵ Vgl. Kleiber (2014) S. 1676.

¹⁵⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 1979.

¹⁵⁷ Vgl. § 17 Absatz 1 Satz 1 und § 18 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV.

5.4.1 Rohertrag

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Rohertrag der Wert, der sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus sämtlichen marktüblich erzielbaren Erträgen berechnet.¹⁵⁸ Er wird aus Prognosen der Zukunft und aus Gegenwartserkenntnissen mit Hilfe von ortsüblichen Vergleichsmieten, lediglich aus Ableitungen der Vergangenheit, zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.¹⁵⁹

Die Marktüblichkeit ist den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag anhand der entsprechenden Nutzung zu überprüfen.¹⁶⁰ Bei Anwendung des allgemeinen oder des vereinfachten Ertragswertverfahrens sind im Falle einer Abweichung der marktüblichen Erträgen Zu- oder Abschläge anzusetzen.¹⁶¹ Die damit in Zusammenhang stehenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden unter 5.4.3 näher beleuchtet. Bei dem periodischen Ertragswertverfahren sind die tatsächlichen Erträge, die aus vertraglichen Vereinbarungen resultieren, ausschlaggebend für die Ermittlung des Rohertrags.¹⁶²

Nach Kleiber (2014) fließen insbesondere höhere Miet- und Pachteinahmen, hervorgerufen durch Gartennutzung und vorhandene Stellplätze, in die Erträge ein. Auch ein werterhöhender Aufwuchs finde in den Erträgen Berücksichtigung.¹⁶³

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Außenanlagen ziehen, wie bereits angemerkt, neben einem möglicherweise werterhöhenden Rohertrag, parallele Kosten mit sich, die mit den Bewirtschaftungskosten abgegolten werden. Diese werden im Folgenden beschrieben und auf einen Werteinfluss untersucht.

Definitionsgemäß sind Bewirtschaftungskosten nach Immobilienwertermittlungsverordnung die jährlich entstehenden Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehen und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.¹⁶⁴ Bei nicht ermittelbaren Bewirtschaftungskosten sind Erfahrungssätze

¹⁵⁸ Vgl. § 18 Absatz 2 ImmoWertV.

¹⁵⁹ Vgl. Abschnitt 5 Absatz 5 EW-RL.

¹⁶⁰ Vgl. Abschnitt 5 Absatz 5 EW-RL.

¹⁶¹ Vgl. Abschnitt 5 Absatz 5 EW-RL.

¹⁶² Vgl. Abschnitt 5 Absatz 6 EW-RL.

¹⁶³ Vgl. Kleiber (2014) S. 1748 und S. 1676.

¹⁶⁴ Vgl. § 19 Absatz 1 ImmoWertV.

des Gutachters heranzuziehen.¹⁶⁵ Tatsächliche Bewirtschaftungskosten, die von den marktüblichen abweichen, sind in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.¹⁶⁶ Die Prüfung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach Immobilienwertermittlungsverordnung ist in Bezug auf die Bewirtschaftungskosten unvermeidbar.

Jährlich entstehende Aufwendungen, die von vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen hervorgerufen werden, richten sich nach den Lebenszykluskosten. Lebenszykluskosten lassen sich in Herstellungskosten, Pflegekosten und Instandhaltungskosten einteilen. An welcher Stelle diese in die Bewirtschaftungskosten einfließen, wird in den folgenden Unterabschnitten untersucht.

5.4.2.1 Verwaltungskosten

Zu den Verwaltungskosten zählen laut Immobilienwertermittlungsverordnung die Kosten für die Grundstücksverwaltung, Arbeitskräfte und Einrichtungen, Aufsicht, Verwaltungsarbeit durch den Eigentümer und Geschäftsführung.¹⁶⁷

Die Verwaltungskosten werden im Falle einer überwiegenden Wohnnutzung in Euro je Jahr unter Zuhilfenahme von Korrekturfaktoren nach der Anzahl der Wohneinheiten angegeben.¹⁶⁸ Bei überwiegend geschäftlich oder gewerblich genutzten Objekten werden die Verwaltungskosten prozentual nach dem jährlichen Rohertrag ermittelt. Der Anteil richtet sich nach dem Voll- beziehungsweise Teileigentum.¹⁶⁹

Außenanlagen werden in der Bewertungspraxis in den Verwaltungskosten nur in Form von Garagen und Stellplätzen explizit veranschlagt. Dies zeigt sich in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Die Verwaltungskosten für Garagen und Stellplätze werden absolut je Stellplatz beziehungsweise Garage in Euro je Jahr mit Berücksichtigung von Korrekturfaktoren angesetzt.¹⁷⁰ Verwaltungskosten für Garagen und Stellplätze werden allerdings nur separat ausgewiesen, wie ihnen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Rechnung getragen wird. Fallen diese

¹⁶⁵ Vgl. § 19 ImmoWertV und Abschnitt 6 Absatz 2 EW-RL.

¹⁶⁶ Vgl. Abschnitt 6 Absatz 3 EW-RL.

¹⁶⁷ Vgl. §19 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV.

¹⁶⁸ Vgl. Anlage 1 Abschnitt 1.1 EW-RL.

¹⁶⁹ Vgl. Anlage 1 Abschnitt 1.2 EW-RL.

¹⁷⁰ Vgl. Anlage 1 Abschnitt 1.3 EW-RL.

Kosten jedoch nur sehr gering aus, werden sie mit den Verwaltungskosten des Gebäudes abgegolten.¹⁷¹

Wichtig für die Ermittlung der Verwaltungskosten ist, dass sie nachhaltig angesetzt werden und ihnen keine überdurchschnittliche Wirtschaftsweise zugrunde liegt.¹⁷²

5.4.2.2 Instandhaltungskosten

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung zählen zu den Instandhaltungskosten alle Aufwendungen, die durch Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus der baulichen Anlage während der Restnutzungsdauer anfallen. Eine marktübliche und ordnungsgemäße Bewirtschaftung wird vorausgesetzt.¹⁷³

Die Instandhaltungskosten werden in Euro je Jahr erfasst. Außenanlagen finden hier bisher in Form von Garagen und Stellplätze getrennte Berücksichtigung in eigenen Kostenanteilen.¹⁷⁴

5.4.2.3 Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis wird dem Risiko von Rückständen aus Miet-, Pacht oder sonstigen Einnahmen Rechnung getragen.¹⁷⁵

Außenanlagen, ebenso Stellplätze und Garagen, werden in der Praxis zusammen mit dem Mietausfallwagnis des gesamten Grundstücks veranschlagt. Dies erfolgt in der Regel mit einem Prozentsatz der Gesamtgewerbefläche.¹⁷⁶

5.4.2.4 Nicht umlagefähige Betriebskosten

In der Ertragswertrichtlinie werden die Betriebskosten als Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für das Grundstück anfallen, definiert. Sie sind für die Bestimmung des Grundstücksgebrauchs notwendig. In die Bewirtschaf-

¹⁷¹ Diese Erkenntnis stammt aus dem Einblick in ein Muster-Ertragswertgutachten aus der Praxis der Immobiliensachverständigenfirma ENA Experts.

¹⁷² Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 205.

¹⁷³ Vgl. § 19 Absatz 2 ImmoWertV.

¹⁷⁴ Dieser Sachverhalt bestätigte sich ebenfalls in einem eingesehenen Mustergutachten einer Einzelhandelsimmobilie von ENA Experts.

¹⁷⁵ Vgl. § 19 Absatz 2 Satz 3 ImmoWertV.

¹⁷⁶ Diese Erkenntnis zeigte sich ebenfalls durch die Einsicht in ein Mustergutachten einer Einzelhandelsimmobilie von ENA Experts.

tungskosten der Wertermittlung gehen nur die nicht vom Eigentümer umzulegenden Betriebskosten ein.¹⁷⁷

Das Bürgerliche Gesetzbuch schreibt bezüglich der umlagefähigen Betriebskosten vor, dass Mieter und Vermieter einer Immobilie vereinbaren können, ob der Mieter die Betriebskosten übernimmt.¹⁷⁸ In der Betriebskostenverordnung werden diese aufgeführt.¹⁷⁹ Laut Betriebskostenverordnung zählen auch die für Außenanlagen anfallenden laufenden Pflegekosten dazu. Die Kosten umfassen die Kosten der Gartenpflege, mitunter auch die Kosten der Pflege von Gartenflächen inklusive Erneuerungen von Pflanzen und Gehölzen. Außerdem die Aufwendungen für Pflege von Spielplätzen und die Erneuerung von Sand und Pflege der Plätze, Zugänge und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.¹⁸⁰

Dies bedeutet für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, dass unter die in die Wertermittlung einfließenden Betriebskosten all diejenigen Aufwendungen für die Gartenpflege anfallen, die nicht vertraglich auf den Mieter umgelegt werden. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten sind in der Ertragswertermittlung anzusetzen.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Alle vom Üblichen abweichenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen separat in der Wertermittlung durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berechnet werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn sie einen Werteinfluss auf dem Markt ausüben, aber in der Wertermittlung im Vorfeld noch keine Berücksichtigung gefunden haben.¹⁸¹

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.¹⁸²

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen müssen hinsichtlich der aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach Ertragswer-

¹⁷⁷ Vgl. Abschnitt 6.4 EW-RL.

¹⁷⁸ Vgl. BGB § 556 - Vereinbarungen über Betriebskosten.

¹⁷⁹ Vgl. Abschnitt 6.4 EW-RL.

¹⁸⁰ Vgl. § 2 Punkt 10 BetrKV.

¹⁸¹ Vgl. Abschnitt 11 EW-RL.

¹⁸² Vgl. Abschnitt 11.1 bis 11.7 EW-RL.

trichtlinie ebenfalls Einfluss in die Ertragswertermittlung durch Zu- oder Abschläge finden.

5.5 Fazit

Außenanlagen haben in den drei nach Immobilienwertermittlungsverordnung anerkannten Wertermittlungsverfahren unterschiedlichen Einfluss auf den Marktwert.

Der Vergleichswert wird durch vergleichbare Verkaufspreise abgebildet und nimmt im Zuge des Verfahrens keine Trennung in Grund und Boden vor. Merkmale, die Außenanlagen betreffen und nicht mit dem Vergleichsobjekt übereinstimmen, können durch Zu- oder Abschläge mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angerechnet werden.

Im Sachwertverfahren fließen die Herstellungskosten von baulichen Außenanlagen sowie der sonstige Anlagen in die Wertermittlung ein. Dies ist für die Außenanlagen der Fall, die nicht bereits mit dem Sachwertfaktor durch das ortsübliche Grün berücksichtigt wurden. Des Weiteren können für vorhandene Außenanlagen Zu- oder Abschläge aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Sachwertermittlung angesetzt werden.

Im Ertragswertverfahren fließen die vorhandenen Außenanlagen in den Reinertrag des Grundstücks mit ein. Teilweise zeigt sich, dass bestimmte Außenanlagen in der Wertermittlung gesondert erfasst werden. Andernfalls sind sie ohne eine Trennung Teil der Gebäuderoherträge und Bewirtschaftungskosten.

6 Ermittlung des Werteinflusses von Außenanlagen auf den Immobilienwert

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dieser Arbeit deutlich geworden ist, berücksichtigen Verkehrswerte bebauter Grundstücke unzweifelhaft auch den Wertanteil von Außenanlagen. Die Abgrenzung des Definitionsbegriffes für Außenanlagen ist in der Immobilienbewertungspraxis allerdings unklar. Der tatsächliche Wertanteil beziehungsweise die Wertbeeinflussung durch Außenanlagen ist umstritten.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich üblicherweise für die kaufpreisorientierte Bewertung und dient zur Ermittlung eines vergleichbaren Verkaufspreises. Auch der Einfluss von Außenanlagen richtet sich dementsprechend nach vergleichbaren Merkmalen der Vergleichsobjekte. Der Vergleichswertanteil von Außenanlagen ist ein aus der Vergangenheit reproduzierter Wert von Grund und Boden.

Der Sachwertanteil von Außenanlagen nach dem Sachwertverfahren ist gewissermaßen eine Nachbildung von Herstellungskosten in der Gegenwart. Der Sachwert der Immobilie bildet einen sachlichen Wert ab, der auf marktgerechten Kosten für ihre Errichtung basiert. Mehr- oder Minderwerte durch Nutzwerte fließen durch Sachverständigenerfahrungen mit ein und müssen in jedem Fall den Markt wirtschaftlich erkennen lassen.

In dem Vergleichswert sowie im Sachwert werden jedoch die Pflege- und Instandhaltungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nicht wertmäßig erfasst. Ihnen wird lediglich in besonderen Fällen durch erfahrungsgemäße Abschläge Rechnung getragen.

Ob die anfallenden Pflegekosten vorhandener Außenanlagen den Mehreinnahmen gegenüber zu rechtfertigen sind, kann durch eine nähere Betrachtung des Ertragswertverfahrens herausgestellt werden.

Die Pflegekosten finden im Ertragswertverfahren mit den Bewirtschaftungskosten quantitative Beachtung. Der Ertragswert wird einerseits in Form von Mehreinnahmen durch höhere Rotherträge, andererseits durch abzügliche Aufwendungen in den Bewirtschaftungskosten, beeinflusst.

Aus diesem Grund ist eine Untersuchung von Interesse, die aufzeigen soll, in welchem Verhältnis Einnahmen und Ausgaben innerhalb dieses Verfahrens zu-

einander stehen und wann Außenanlagen wertsteigernd auf den Ertragswert wirken. Eine solche Untersuchung entspricht einer Kosten-Nutzen-Gegenüberstellung, bei der die Pflegeaufwendungen den ertragssteigernden Nutzwerten gegenüberstehen.¹⁸³

Die Abbildung 9 auf der nachfolgenden Seite soll die Parameter hervorheben, die in der Ertragswertermittlung von Außenanlagen berührt werden.

¹⁸³ Vgl. Breloer (2011).

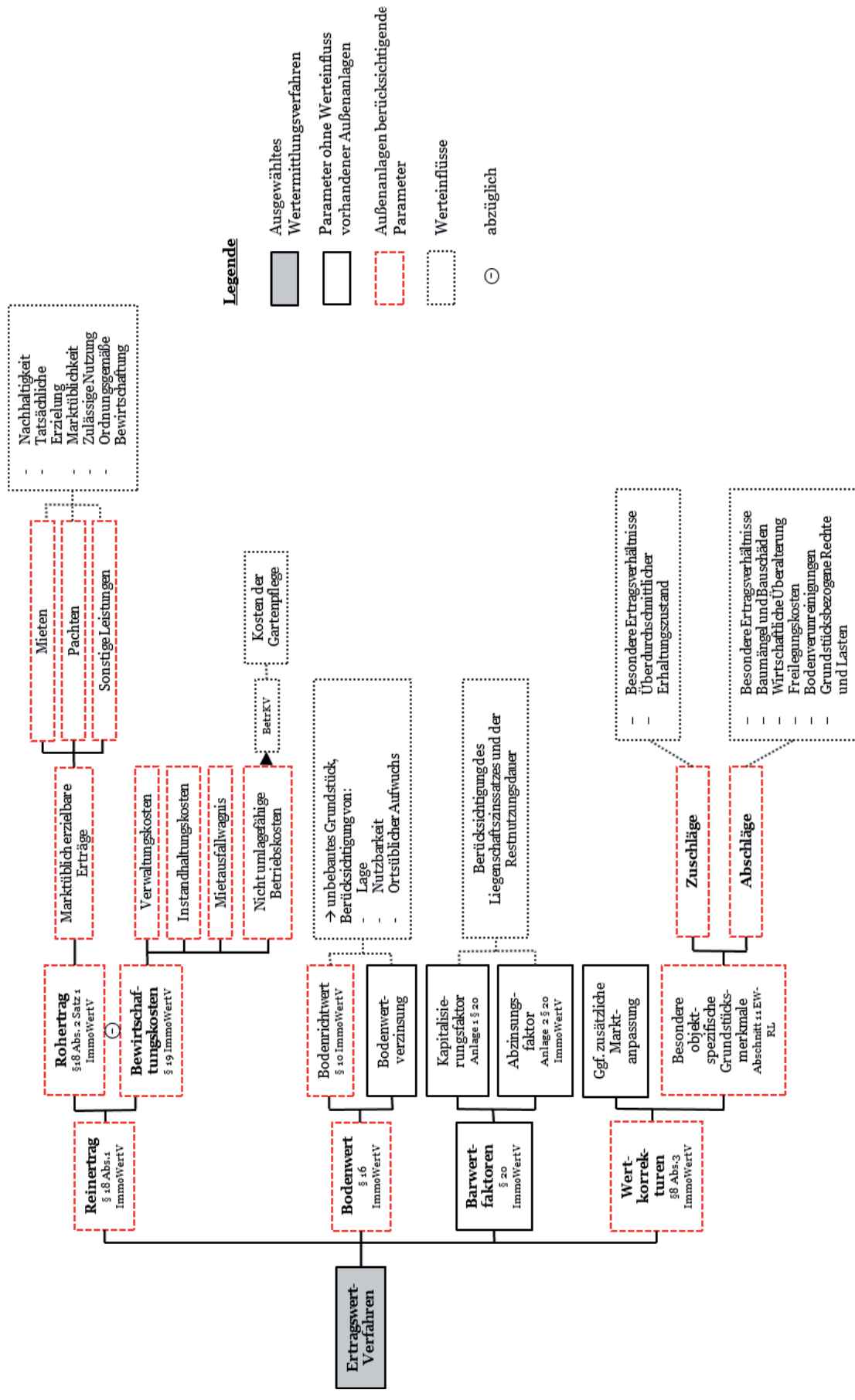


Abbildung 9 – Grafische Darstellung der Parameter im Ertragswertverfahren im Hinblick auf die Berücksichtigung von Außenanlagen (Eigene Darstellung)

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse soll eine Möglichkeit zur Beurteilung der Auswirkung von Außenanlagen auf die Ertragskraft ergründet werden. In ihrem Ergebnis soll sich bestenfalls qualitativ und quantitativ zeigen, wie sich der Ertragswert verhält, wenn Außenanlagen auf dem Grundstück vorhanden sind.

6.1 Grundlagen einer Datenerhebung

Die Untersuchungen der Wertparameter im Ertragswertverfahren zeigen, dass die Wertbeeinflussung durch vorhandene Außenanlagen zu größten Teilen mit den Roherträgen und den nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten des Gebäudes zusammenhängt. Zudem finden sie in Ausnahmefällen Berücksichtigung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Es werden für den Großteil der vorhandenen Außenanlagen in der Bewertungspraxis des Ertragswertverfahrens bisher keine Erfahrungsansätze angesetzt, wie beispielsweise im Sachwertverfahren. Um diese Grauzone des Wertanteils am Ertragswert aufzudecken, kann eine Befragung von Immobiliensachverständigen hilfreich sein. Die Evaluation soll anhand von Ertragswertgutachten, die in der Vergangenheit entstanden sind und zu Verkäufen am Markt geführt haben, realisiert werden. Hinzugezogen werden sollen alle erforderlichen Daten des Bestandsobjekts. Zu ihnen gehören alle Bauakten, wie Grundrisse und Baubeschreibungen. Außerdem sollen gegebenenfalls Ortsbesichtigungen für genaue Beurteilungen helfen.

In die Befragung soll, wie auch in dem Forschungsprojekt der Hochschule Osnabrück (2014) von Prof. Dr. Meinen, ein Kriterienkatalog eingebettet werden. Dieses 2014 durchgeführte Forschungsprojekt der Hochschule hat auf Grundlage von tatsächlichen Verkaufspreisen den Einfluss von Nachhaltigkeit auf den Immobilienwert analysiert und ebenfalls einen entwickelten Kriterienkatalog für die Untersuchung herangezogen.¹⁸⁴

Der Kriterienkatalog für die aufbauende Datenerhebung dieser Masterthesis soll Merkmale für Außenanlagen beinhalten, die für den Einfluss auf den Ertragswert ausschlaggebend sind. Diese sollen zu einer vergleichbaren und vereinfachten Beurteilung bezüglich Rohertags- und Bewirtschaftungskostenanteile verhelfen.

Deshalb fließen in den vorbereiteten Kriterienkatalog neben den Grundstücksmerkmalen, wertbeeinflussende Merkmale sowie Nutzwerte von Außenanlagen ein. Diese richten sich nach den Kriterien, die für einen Einfluss auf den Er-

¹⁸⁴ Vgl. Meinen (2015) S.60.

tragswert ausschlaggebend sein können. Sie werden in den folgenden Unterkapiteln zusammengestellt.

Das Ziel der Datenerhebung ist einen Überblick über den wertmindernden oder –erhöhenden Einfluss durch vorhandene Außenanlagen für verschiedene Renditeobjekte zu erhalten.

Die Erkenntnisse könnten Immobiliensachverständige für zukünftige Ertragswertermittlungen verhelfen, Aussagen über Zu- oder Abschläge zu treffen. Ferner könnten die Ergebnisse zeigen, wann sich quantitative und qualitative Außenanlageninvestitionen für bestimmte Gebäudearten rentieren.

6.2 Kriterienkatalog

Die Zusammenstellung der Kriterien in dem Kriterienkatalog dient vor allem einer Gegenüberstellung der Kosten und Nutzen von Außenanlagen für den Ertragswert des Grundstücks.

Hieran knüpfen die aufgeführten wertbeeinflussenden Kriterien. Zunächst sind dies die Merkmale vorhandener Außenanlagen. Sie gliedern sich in wertbestimmende Merkmale und funktionale Werteinflüsse. Außerdem sollen demgegenüber die Grundstücksmerkmale untersucht werden.

Die Auswertung der Daten soll zeigen, wie sich der Ertragswert in Abhängigkeit von vorhandenen Außenanlagen entwickelt. Hiermit sollen sie einen Überblick über die Bewirtschaftungskostenanteile von Außenanlagen gegenüber den gesamten Bewirtschaftungskosten des Grundstücks ermöglichen. Ebenso über die Rohertragsanteile gegenüber den Grundstücksroherträgen. Heraus kristallisiert werden sollen auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die explizit vorhandenen Außenanlagen hervorrufen.

Der Kriterienkatalog kann in Anhang F dieses Werkes eingesehen werden.

6.3 Kriterien für Außenanlagen

Die zu untersuchenden Kriterien der Außenanlagen werden in die wertbestimmenden Merkmale und die funktionalen Werteinflüsse unterteilt. Sie sollen nachfolgend zusammengestellt werden.

6.3.1 Wertbestimmende Merkmale

In diesem Abschnitt soll eine Zusammenstellung geeigneter Merkmale für Außenanlagen erfolgen, die in Bezug auf ihre Wechselwirkung mit dem Ertragswert stehen.

Zunächst werden die Außenanlagen in Anlehnung an die Unterteilung der Immobilienwertermittlungsverordnung gegliedert. Diese beinhalten die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen (Aufwuchs).¹⁸⁵

Für eine detaillierte Untersuchung der baulichen Außenanlagen sowie der sonstigen Anlagen kann die DIN 276 mit ihrer ausführlichen Aufteilung aller im Hochbau definierten Außenanlagen nach Kostengruppe 500 eine geeignete Grundlage sein.

Ihre umfangreiche Untergliederung in

- Geländeflächen
- Befestigte Flächen
- Baukonstruktionen in Außenanlagen
- Technische Anlagen in Außenanlagen
- Einbauten in Außenanlagen
- Wasserflächen
- Pflanz- und Saatflächen
- und Sonstige Außenanlagen¹⁸⁶

soll als Hilfestellung für die Untersuchung vorhandener Außenanlagen in der Befragung von Sachverständigen dienen. Die Bestandteile sollen dann mit ihrer Größe in der Datenerhebung Einfluss finden.

Für den Kriterienkatalog sollen die allgemeinen den Wert bestimmenden Merkmale für Außenanlagen nach Sommer und Kröll (2013) in Betracht gezogen werden. Diese sind:

- die Größe der nutzbaren Außenfläche
- die Art der Nutzung dieser Flächen (Garten, Stellplatz, etc.)
- die Bodenqualität der Flächen
- die Bestandteile (wie Aufwuchs, bauliche Anlagen).¹⁸⁷

Darüber hinaus können Alter und Zustand der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen für den Werteinfluss von Bedeutung sein.

¹⁸⁵ Vgl. § 21 Abschnitt 3 ImmoWertV.

¹⁸⁶ Vgl. DIN 276-1, S. 20 ff., Abschnitt Tabelle 1-500 (2008) in Anlehnung an f:data GmbH.

¹⁸⁷ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 155.

6.3.2 Funktionale Werteinflüsse

Mit Hilfe des Kriterienkatalogs sollen aber auch die funktionalen Werteinflüsse, die Außenanlagen auf die Immobilie ausüben, ermittelt und untersucht werden.

Wie bereits erwähnt, stehen die Außenanlagen und das Gebäude in Wechselwirkung zu ihrem Wert. Im Sachwertverfahren müssen die Außenanlagen auch immer in Bezug auf die Nutzwerte für die Immobilie bewertet werden. In Kapitel 5.3 werden die Ziergehölzhinweise (ZierH) angesprochen, die für wertmindernde oder –erhöhende Einflüsse durch den Aufwuchs vom Sachverständigen zu Hilfe genommen werden können. An dieser Stelle kommen die funktionalen Werteinflüsse, die in diesen Hinweisen Bewertungsgegenstand sind, für den Kriterienkatalog in Betracht.

Die in den Kriterienkatalog einfließenden funktionalen Werteinflüsse von Außenanlagen können sich entweder wertmindernd, -erhöhend, oder –neutral auf den Marktwert auswirken. Die Merkmale dafür werden im Folgenden aufgeführt.

Eine **Wertsteigerung** können nach ZierH zum Beispiel folgende Aspekte herorrufen:

- *„Abgrenzung von Grundstücken und Nutzungsbereichen (Hecken),*
- *Windschutz,*
- *Schutz vor Immission (Lärm, Staub),*
- *Schutz vor Einblicken von außen,*
- *Verblendung von wenig attraktiven Ausblicken auf Nachbargrundstücke oder die Umgebung,*
- *Hangbefestigung,*
- *Biologische Entwässerung von Nassstellen,*
- *Ästhetische Gestaltungen, z.B.*
 - *Auflockerungen und Strukturierung ansonsten eintöniger Flächen,*
 - *Bestandteil eines Gartens mit parkähnlichen Charakter,*
 - *Teil eines gartenarchitektonischen Gesamtkonzeptes in Beziehung mit der Bebauung des Grundstücks,*

- *Erholungsfunktion unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebungssituation*
- *bessere Vermarktbarkeit*

(Zit. n. Kleiber (2014) S. 1980 in Anlehnung an ZierH 2000.)

Wertneutral und für die nachträgliche Berücksichtigung unbedeutend sind zum Beispiel „Bepflanzungen, deren Vor- und Nachteile sich gegenseitig aufheben, oder Ziergehölze, die bei Renditeobjekten keine Mehreinnahmen bewirken“. (Zit. n. Kleiber (2014) S. 1979)

Wertmindernd können gemäß Ziergehölzhinweise beispielsweise folgende Kriterien sein:

- *„Unvereinbarkeit der Gehölze mit der zukünftigen Nutzung des Grundstücks (z.B. Rohbauland, baureifes Land),*
- *Einschränkungen der aus der Sicht des Marktes üblichen Ausnutzung des Baurechts eines Grundstücks,*
- *Gefahr der Beschädigung unter- und oberirdischer Leitungsnetze, der Gebäude und sonstiger Außenanlagen,*
- *Gehölze, deren Beseitigung aufgrund ihres Alters, Zustands oder sonstiger Gegebenheiten (z.B. Dichtstand) aus der Sicht des verständigen Marktteilnehmers sofort oder in naher Zukunft geboten ist und deren Wertschätzung daher überwiegend durch die zu erwartenden Kosten geprägt ist,*
- *Störungen des Lichteinfalls im Gebäude oder auf das Grundstück (Verschattungen und Beeinträchtigung der Aussichtslage),*
- *sonstige erheblich störende Einwirkungen des Aufwuchses (starker Laubfall, Blütenstaub, Nektar) oder hohe Pflege- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere bei Renditeobjekten, ohne dass diesen Nachteilen entsprechende Vorteile, z.B. Mietmehreinnahmen, gegenüberstehen.“*

(Zit. n. ZierH 2000 Abschnitt 1)

Da Außenanlagen unmittelbar in funktionalem Zusammenhang mit der baulichen Anlage stehen und einen wertmindernden, werterhöhenden oder wert-

neutralen Effekt auf den Verkehrswert ausüben¹⁸⁸, sind die funktionalen Werteinflüsse unbedingt zu untersuchen.

Die Wertminderung kann sich auf die Pflege- bzw. Bewirtschaftungskosten oder auf Beseitigungskosten auswirken.¹⁸⁹

Eine Wertsteigerung kann Einfluss auf den Rohertrag haben, beispielsweise in Form von höheren Mieten.

6.4 Wertbestimmende Grundstücksmerkmale

Die Grundstücksmerkmale sollen für eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse in den Kriterienkatalog aufgenommen werden.

Hierfür wird auf Grundstücksmerkmale aus der Immobilienwertermittlung zurückgegriffen. In den Kriterienkatalog sollen, in Bezug auf die Wechselwirkungen mit Außenanlagen, insbesondere folgende wertbeeinflussende Kriterien untersucht werden:

- Lagemerkmale
- Größe des Grundstücks
- Gebäudeart¹⁹⁰

Die Ertragsobjekte sollen nach den Gebäudearten nach Kleiber (2014) kategorisiert werden.¹⁹¹ Diese Einteilung findet sich in Abbildung 5 auf Seite 36 wieder.

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden gegebenenfalls Zu- oder Abschläge auf den Ertragswert für vorhandene Außenanlagen angesetzt. Diese sollen mit dem Kriterienkatalog erfasst werden, um auch sie in der Bewertung zu berücksichtigen. Hierbei ist vom Sachverständigen zu beurteilen, welche Zu- oder Abschlagsanteile den Außenanlagen zugesprochen werden können.

¹⁸⁸ Vgl. Kleiber (2014) S. 1979.

¹⁸⁹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1979.

¹⁹⁰ Vgl. § 6 Absatz ImmoWertV.

¹⁹¹ Vgl. Kleiber (2014) S. 1603-1604.

6.6 Reinerträge

Teilweise werden, wie die Ermittlungen dieser Masterthesis in den Grundlagen ergeben haben, Außenanlagenerträge in Immobiliengutachten gesondert aufgeführt. Dies ist in der Praxis bisher primär bei Garagen oder Stellplätzen üblich. Diese sollen mit der Befragung herauskristallisiert werden.

Ferner beinhaltet der gesamte Gebäudereinertrag Wertanteile aus vorhandenen Außenanlagen, wie die Untersuchungen dieser Studie ergeben haben.

Zunächst soll deshalb der Gebäudereinertrag, aufgegliedert in Roherträge und Bewirtschaftungskosten, in die Datenermittlung einfließen.

Die Außenanlagenanteile am Rohertrag und an den Bewirtschaftungskosten, die vom Eigentümer zu übernehmen sind, sollen anknüpfend vom Sachverständigen eingeschätzt werden.

Die in bisherigen Gutachten in einer Grauzone liegenden Wertanteile sollen mittels der vom Sachverständigen beurteilten Kriterien aufgedeckt werden.

Für eine Beurteilung der Bewirtschaftungskosten, die Außenanlagen mit sich bringen, können die Befragten Immobilien-Kennzahlen aus zum Beispiel dem fm.benchmarking Bericht heranziehen. Hier sind gebäudespezifischen Kennzahlen für Büro-, Industrie-, Labor-, Unterrichts- und Bildungsgebäude sowie Sport- und Mehrzweckhallen, Krankenhäuser, Rehabilitationseinrichtungen, Feuerwehren, Handelsimmobilien und Wohngebäude aufgeführt.¹⁹² Mit den Kennzahlen kann für die vorhandenen Außenanlagen eine Einschätzung über den Anteil an den gesamten nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten getroffen werden. Dieser Anteil soll in die Auswertung für den Ertragswertanteil von Außenanlagen einfließen.

¹⁹² Vgl. fm.benchmarking Bericht (2015) S. 15.

7 Fazit

Mit dieser Masterthesis konnte zunächst ein Überblick über die Grundlagen der Immobilienwertermittlung geschaffen werden. Die in der Immobilienwertermittlungsverordnung normierten Verfahren - Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren - wurden hierzu näher durchleuchtet. Auf dieser Basis konnte anschließend die Definitionsfrage des Begriffs Außenanlagen geklärt werden. Die in der Immobilienwertermittlungspraxis zum Tragen kommenden Definitionsgrundlagen sind das Bürgerliche Gesetzbuch, die Zweite Berechnungsverordnung und die DIN 276 Kosten im Hochbau. Sie unterscheiden sich vor allem in ihrem Umfang und ihrer Detailtiefe. Ferner zeigten die Untersuchungen der Immobilienwertermittlungsverordnung, dass die Außenanlagen in bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in den Wertermittlungsverfahren eingeteilt werden.

Nach Eingrenzung des Begriffs konnten im Anschluss die Wertermittlungsverfahren auf die Berücksichtigung von Außenanlagen untersucht werden. Hierbei wurden ihre Parameter auf einen Einfluss durch Außenanlagen beleuchtet. Hier zeigte sich, dass Außenanlagen unterschiedlich in die Wertermittlung einfließen. Im Vergleichswertverfahren findet eine Vergleichbarkeit durch Vergleichspreise ohne Aufteilung in Grund und Boden statt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen müssen also im Zusammenwirken mit dem Gesamtobjekt vergleichbar sein. Sind diese nicht vergleichbar, wird auf Zu- oder Abschläge zurückgegriffen. Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten von Außenanlagen separat ermittelt oder finden in besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen durch Zu- oder Abschläge Berücksichtigung im Marktwert. Im Ertragswertverfahren haben Außenanlagen einerseits Einfluss auf die marktüblich erzielbaren Erträge und andererseits auf die Bewirtschaftungskosten. Zudem können sie auch durch Zu- oder Abschläge in besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in die Verkehrswertermittlung eingehen.

Im Ertragswertverfahren spielen Mehreinnahmen sowie Aufwendungen durch vorhandene Außenanlagen in den zukunftsorientierten Marktwert ein. Für Außenanlagen existieren in der Ertragswertermittlung bisher keine Erfahrungssätze hinsichtlich Zu- oder Abschläge. Deshalb ist dieses Verfahren von besonderem Interesse hinsichtlich des Mehr- oder Minderwertes von vorhandenen Außenanlagen. Aus diesem Grund wurde eine Möglichkeit ausgearbeitet, um den Werteeinfluss durch Außenanlagen auf den Ertragswert zu messen. Eine Daten-

erhebung wird hierfür in Betracht gezogen, die auf den erarbeiteten Grundlagen dieser Arbeit durchgeführt werden kann. Eine Befragung von Immobiliensachverständigen soll auf Basis von erstellten Ertragswertgutachten, die zu Verkäufen am Markt geführt haben, durchgeführt werden. Hiermit kann eine qualitative und quantitative Beurteilung bezüglich des Werteinflusses baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen geliefert werden. Ein entwickelter Kriterienkatalog soll als Unterstützung für die Evaluation dienen. Er ist dieser Arbeit im Anhang F beigelegt. Er beinhaltet nicht nur für die Rohertragsanteile bedeutenden wertbeeinflussenden Merkmalen sowie funktionalen Werteeinflüssen nach den Ziergehölzhinweisen für Außenanlagen; er soll auch für eine Einschätzung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, die vorhandene Außenanlagen einbeziehen, verhelfen. Hierfür soll zudem der fm.benchmarking Bericht mit Kennzahlen für Nutzungs- und Lebenszykluskosten zu verschiedenen Gebäudetypen von den befragten Sachverständigen herangezogen werden. Außerdem soll mit der Evaluation offen gelegt werden, in welchen Fällen Außenanlagen in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Tragen kommen.

Die Datenerhebung muss für ein repräsentatives Ergebnis hinsichtlich Qualität und Quantität verschiedener Immobilientypen und ihrer Nutzen in ausreichend großem Umfang durchgeführt werden.

Die Untersuchungen in dieser Masterthesis verdeutlichen, dass die unklare Eingrenzung von Außenanlagen in der Immobilienwertermittlung zu einer Grauzone des Wertanteils des Marktwertes führt. Die Grundlagen dieser Arbeit und die weiterführende Vorbereitungen für eine aufbauende Datenerhebung sollen zu einer Beurteilung dieses Wertanteils führen. Die Evaluation kann dazu verhelfen, das Potenzial von Außenanlageninvestitionen für Immobilien zu durchleuchten.

8 Ausblick

Die Ergebnisse dieser Masterthesis zeigen bereits, dass Außenanlagen Einfluss auf den Marktwert von Immobilien ausüben. Da ihr Wertanteil in den Wertermittlungsverfahren allerdings unklar abgegrenzt ist, wird ihr Potenzial nicht eindeutig erkannt.

Die Grundlagen für die Datenerhebung, die in dieser Arbeit erarbeitet wurde, ermöglichen eine quantitative und qualitative Beurteilung des Zusammenhangs zwischen Außenanlagen und dem Verkehrswert. Ziel der Befragung von Immobiliensachverständigen ist, einen Bezug hinsichtlich der wertbeeinflussenden Außenanlagenkriterien zu den tatsächlichen Ertragswerten von Bestandsimmobilien zu liefern. Ein Ergebnis könnte in Abhängigkeit von verschiedenen Ertragsobjektarten und Gebäudezwecken zu einer Einschätzung des Potenzials von Außenanlagen für den Marktwert führen.

Hiermit könnte zum Beispiel eine Basis für zukünftige Ertragswertermittlungen in Form von prozentualen Wertansätzen geschaffen werden. Ähnlich wie die Erfahrungssätze für die Sachwertermittlung, könnten solche ebenfalls für Zu- oder Abschläge der besonderen objektspezifischen Wertanteile für die Ertragswertermittlungspraxis erarbeitet werden.

Ferner könnten die Erkenntnisse aus dieser aufbauenden Studie zeigen, ab wann sich eine Investition in Außenanlagen für einen Investor lohnt. Hier spielen alle in dem Kriterienkatalog erarbeiteten Merkmale und funktionalen Werteinflüsse mit ein. Ein Cluster sowohl für Außenanlagen als auch Gebäudearten und ihre Wechselwirkungen könnte das Potenzial wertsenkender und -erhöhender Investitionen offenbaren. So könnte zum Beispiel ein parkähnlicher Garten durch die Optimierung der Work-Life-Balance, ertragssteigernd für eine Büroimmobilie sein.

Ein weiterführendes Forschungsprojekt könnte das Wertempfinden für Außenanlagen der Marktteilnehmer steigern, eine Vereinfachung von Außenanlagenwertermittlungen in der Praxis ermöglichen und für zukünftige Außenanlageninvestitionen von Bedeutung sein.

9 Bibliographie

Monographien und Beitragswerke

- Diederichs, C. J. (2006). *Immobilienmanagement im Lebenszyklus. Projektentwicklung, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienbewertung* (2. erweiterte und aktualisierte Auflage). Berlin, Heidelberg, New York: Springer
- Gärtner, S. (1996). Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems (1. Auflage). Deutschland: Verlag für Wissenschaft und Forschung
- Gottschalk, G. (2014). *Immobilienwertermittlung* (3. Auflage). München: Beck
- Kleiber, W. (2014). *Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV* (7. vollständig neu überarbeitete Auflage). Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Rotermund Ingenieure (2015). *fm.benchmarking Bericht. Der FM-Kennzahlen-Vergleich. Nutzungs- und Lebenszykluskosten zu verschiedenen Gebäudetypen*. Professor U. Rotermund [Hrsg.]. Höxter: rotermund.ingenieure
- Sommer und Kröll. (2013). *Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie* (4. Auflage). Köln: Werner Verlag

DIN-Normen, Verordnungen, Gesetze

- Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (11. Januar 2011) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin
- Sachwertrichtlinie – SW-RL Richtlinie für die Ermittlung des Sachwerts (5. September 2012). Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin

- Vergleichswertrichtlinie - VW-RL Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (20. März 2014). Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Berlin
- Entwurf Ertragswertrichtlinie - EW-RL Entwurf Richtlinie für die Ermittlung des Ertragswerts (Stand:15. April 2015). Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Berlin
- Immobilienwertermittlungsverordnung. (19. Mai 2010). Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Deutschland
- DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (2006) DIN 276-1 Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau – Tabelle 1-500 Kostengruppen „Außenanlagen“
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.12.2013 § 192 Gutachterausschuss
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009 § 193 Aufgaben des Gutachterausschusses
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.07.2004 § 194 Verkehrswert
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 § 195 Kaufpreissammlung
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009 § 196 Bodenrichtwerte
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.12.2013 § 198 Oberer Gutachterausschuss
- BauGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 § 199 Ermächtigungen
- BGB (2006) Bürgerliches Gesetzbuch idF v. 05.09.2006 § 556 Vereinbarungen über Betriebskosten
- BetrKV (2004) Betriebskostenverordnung idF v. 01.01.2004 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten § 2 Punkt 10 Kosten der Gartenpflege. Deutschland

- BewG (2014) idF v. 01.02.1991 (BGBl. I S. 230) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2014 (BGBl. I S. 1042) m.W.v. 24.07.2014 Bewertungsgesetz. Bundesrepublik Deutschland
- II. BV (2007) Zweite Berechnungsverordnung idF v. 12.10.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz am 23.11.2007 (BGBl. I S. 1042) Anlage 1 (zu § 5 Absatz 5) Aufstellung der Gesamtkosten – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
- ZierH (2000) Ziergehölzhinweise idF v. 20.03.2000 Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) Abschnitt 1 Vorbemerkungen

Zeitschriften und Zeitungen

- Heiko Meinen, K. K. (März 2015). *Lage ist nicht alles, aber ohne Lage ist alles nichts*. immobilien manager (Ausgabe 3 – 2015), S. 60-62

Internetquellen

- Baumsachverständigenbüro ö.b.v.SV. Michael Birke. (07.2015). Dipl.-Ing. (FH) Michael Birke. Aufgerufen am 17. August 2015 von <http://baumsachverstand.de/40826/40853.html>
- Breloer. (01.2011). *Methode Koch*. Aufgerufen am 30. 07 2015 von <http://www.methodekoch.de/>: <http://www.methodekoch.de/>
- BMUB. (20. April 2014). *Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz-, Bau- und Reaktorsicherheit*. Aufgerufen am 8. August 2015 von <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/taedtebaurecht/wertermittlungsrichtlinien/>
- f:data GmbH. (kein Datum). *Baunormlexikon*. Aufgerufen am 30. 07. 2015 von Baunormlexikon: <http://www.baunormenlexikon.de/Normen/DIN/DIN%20276-1/3096d2ef-685a-400e-9827-16d13a02cc93>

10 Glossar

Alterswertminderung	Wertminderung einer baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 23 <i>ImmoWertV</i>)
Gesamtnutzungsdauer	Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 23 <i>ImmoWertV</i>)
Liegenschaftszinssatz	Zinssatz, mit denen Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Absatz 3 <i>ImmoWertV</i>)
Palandt	Kommentierung zum Bürgerlichen Gesetzbuches
Reinertrag	Ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 Absatz 1 <i>ImmoWertV</i>)
Restnutzungsdauer	Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 6 Absatz 6 Satz 1 <i>ImmoWertV</i>)
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung (§ 18 Absatz 2 <i>ImmoWertV</i>)
Bewirtschaftungskosten	marktüblich entstehende jährliche Aufwendungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Absatz 1 <i>ImmoWertV</i>)

11 Verzeichnis des Anhangs

Anhang A: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV	86
Anhang B: Kostengruppe 500 Anmerkungen - Außenanlagen nach DIN 276. 106	
Anhang C: Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts	109
Anhang D: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für Außenanlagen...	110
Anhang E: Protokoll über das Experten-Interview mit Herrn Hülshoff (ENA Experts) am 16. Juli 2015	115
Anhang F: Kriterienkatalog für Außenanlagen	117

Anhang A: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

ImmoWertV

Ausfertigungsdatum: 19.05.2010

Vollzitat:

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)"

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1.7.2010 +++)

Eingangsformel

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1 Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Grundlagen der Wertermittlung
- § 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse
- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 5 Entwicklungszustand
- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale
- § 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- § 8 Ermittlung des Verkehrswerts

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

- § 9 Grundlagen der Ermittlung
- § 10 Bodenrichtwerte
- § 11 Indexreihen
- § 12 Umrechnungskoeffizienten
- § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- § 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1 **Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung**

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

§ 19 Bewirtschaftungskosten

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

§ 22 Herstellungskosten

§ 23 Alterswertminderung

Abschnitt 4 Schlussvorschrift

§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Anlage 1 Barwertfaktoren für die Kapitalisierung
(zu § 20)

Anlage 2 Barwertfaktoren für die Abzinsung
(zu § 20)

Abschnitt 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

(1) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

(1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).

(3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind,
6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

§ 5 Entwicklungszustand

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

(2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

(3) Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

(4) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.

(6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

§ 9 Grundlagen der Ermittlung

(1) Bodenrichtwerte (§ 10) und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14).

(2) Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

§ 10 Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

(2) Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:

1. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl,
2. bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und
3. bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

§ 11 Indexreihen

(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

(2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

(4) Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für

1. Bodenpreise,
2. Preise für Eigentumswohnungen und
3. Preise für Einfamilienhäuser.

§ 12 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Abschnitt 3

Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf

einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Unterabschnitt 2

Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum

entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Abschnitt 4 Schlussvorschrift

§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) geändert worden ist, außer Kraft.

Schlussformel

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Anlage 1 (zu § 20) Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

(Fundstelle: BGBl. I 2010, 645 - 648)

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10,0 %
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10,0 %
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
39	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
40	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10,0 %
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86
46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10,0 %
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

Berechnungsvorschrift für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} p = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

Anlage 2 (zu § 20) Barwertfaktoren für die Abzinsung

(Fundstelle: BGBl. I 2010, 649 - 652)

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
1	0,9901	0,9852	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524
2	0,9803	0,9707	0,9612	0,9518	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157	0,9070
3	0,9706	0,9563	0,9423	0,9286	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763	0,8638
4	0,9610	0,9422	0,9238	0,9060	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386	0,8227
5	0,9515	0,9283	0,9057	0,8839	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025	0,7835
6	0,9420	0,9145	0,8880	0,8623	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679	0,7462
7	0,9327	0,9010	0,8706	0,8413	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348	0,7107
8	0,9235	0,8877	0,8535	0,8207	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032	0,6768
9	0,9143	0,8746	0,8368	0,8007	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729	0,6446
10	0,9053	0,8617	0,8203	0,7812	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439	0,6139

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
11	0,8963	0,8489	0,8043	0,7621	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162	0,5847
12	0,8874	0,8364	0,7885	0,7436	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897	0,5568
13	0,8787	0,8240	0,7730	0,7254	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643	0,5303
14	0,8700	0,8118	0,7579	0,7077	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400	0,5051
15	0,8613	0,7999	0,7430	0,6905	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167	0,4810
16	0,8528	0,7880	0,7284	0,6736	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945	0,4581
17	0,8444	0,7764	0,7142	0,6572	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732	0,4363
18	0,8360	0,7649	0,7002	0,6412	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528	0,4155
19	0,8277	0,7536	0,6864	0,6255	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333	0,3957
20	0,8195	0,7425	0,6730	0,6103	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146	0,3769
21	0,8114	0,7315	0,6598	0,5954	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968	0,3589
22	0,8034	0,7207	0,6468	0,5809	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797	0,3418
23	0,7954	0,7100	0,6342	0,5667	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634	0,3256
24	0,7876	0,6995	0,6217	0,5529	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477	0,3101
25	0,7798	0,6892	0,6095	0,5394	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327	0,2953
26	0,7720	0,6790	0,5976	0,5262	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184	0,2812
27	0,7644	0,6690	0,5859	0,5134	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047	0,2678
28	0,7568	0,6591	0,5744	0,5009	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916	0,2551
29	0,7493	0,6494	0,5631	0,4887	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790	0,2429
30	0,7419	0,6398	0,5521	0,4767	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670	0,2314
31	0,7346	0,6303	0,5412	0,4651	0,4000	0,3442	0,2965	0,2555	0,2204
32	0,7273	0,6210	0,5306	0,4538	0,3883	0,3326	0,2851	0,2445	0,2099
33	0,7201	0,6118	0,5202	0,4427	0,3770	0,3213	0,2741	0,2340	0,1999
34	0,7130	0,6028	0,5100	0,4319	0,3660	0,3105	0,2636	0,2239	0,1904
35	0,7059	0,5939	0,5000	0,4214	0,3554	0,3000	0,2534	0,2143	0,1813
36	0,6989	0,5851	0,4902	0,4111	0,3450	0,2898	0,2437	0,2050	0,1727
37	0,6920	0,5764	0,4806	0,4011	0,3350	0,2800	0,2343	0,1962	0,1644
38	0,6852	0,5679	0,4712	0,3913	0,3252	0,2706	0,2253	0,1878	0,1566
39	0,6784	0,5595	0,4619	0,3817	0,3158	0,2614	0,2166	0,1797	0,1491
40	0,6717	0,5513	0,4529	0,3724	0,3066	0,2526	0,2083	0,1719	0,1420
41	0,6650	0,5431	0,4440	0,3633	0,2976	0,2440	0,2003	0,1645	0,1353
42	0,6584	0,5351	0,4353	0,3545	0,2890	0,2358	0,1926	0,1574	0,1288
43	0,6519	0,5272	0,4268	0,3458	0,2805	0,2278	0,1852	0,1507	0,1227
44	0,6454	0,5194	0,4184	0,3374	0,2724	0,2201	0,1780	0,1442	0,1169
45	0,6391	0,5117	0,4102	0,3292	0,2644	0,2127	0,1712	0,1380	0,1113
46	0,6327	0,5042	0,4022	0,3211	0,2567	0,2055	0,1646	0,1320	0,1060
47	0,6265	0,4967	0,3943	0,3133	0,2493	0,1985	0,1583	0,1263	0,1009
48	0,6203	0,4894	0,3865	0,3057	0,2420	0,1918	0,1522	0,1209	0,0961
49	0,6141	0,4821	0,3790	0,2982	0,2350	0,1853	0,1463	0,1157	0,0916

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
50	0,6080	0,4750	0,3715	0,2909	0,2281	0,1791	0,1407	0,1107	0,0872
51	0,6020	0,4680	0,3642	0,2838	0,2215	0,1730	0,1353	0,1059	0,0831
52	0,5961	0,4611	0,3571	0,2769	0,2150	0,1671	0,1301	0,1014	0,0791
53	0,5902	0,4543	0,3501	0,2702	0,2088	0,1615	0,1251	0,0970	0,0753
54	0,5843	0,4475	0,3432	0,2636	0,2027	0,1560	0,1203	0,0928	0,0717
55	0,5785	0,4409	0,3365	0,2572	0,1968	0,1508	0,1157	0,0888	0,0683
56	0,5728	0,4344	0,3299	0,2509	0,1910	0,1457	0,1112	0,0850	0,0651
57	0,5671	0,4280	0,3234	0,2448	0,1855	0,1407	0,1069	0,0814	0,0620
58	0,5615	0,4217	0,3171	0,2388	0,1801	0,1360	0,1028	0,0778	0,0590
59	0,5560	0,4154	0,3109	0,2330	0,1748	0,1314	0,0989	0,0745	0,0562
60	0,5504	0,4093	0,3048	0,2273	0,1697	0,1269	0,0951	0,0713	0,0535
61	0,5450	0,4032	0,2988	0,2217	0,1648	0,1226	0,0914	0,0682	0,0510
62	0,5396	0,3973	0,2929	0,2163	0,1600	0,1185	0,0879	0,0653	0,0486
63	0,5343	0,3914	0,2872	0,2111	0,1553	0,1145	0,0845	0,0625	0,0462
64	0,5290	0,3856	0,2816	0,2059	0,1508	0,1106	0,0813	0,0598	0,0440
65	0,5237	0,3799	0,2761	0,2009	0,1464	0,1069	0,0781	0,0572	0,0419
66	0,5185	0,3743	0,2706	0,1960	0,1421	0,1033	0,0751	0,0547	0,0399
67	0,5134	0,3688	0,2653	0,1912	0,1380	0,0998	0,0722	0,0524	0,0380
68	0,5083	0,3633	0,2601	0,1865	0,1340	0,0964	0,0695	0,0501	0,0362
69	0,5033	0,3580	0,2550	0,1820	0,1301	0,0931	0,0668	0,0480	0,0345
70	0,4983	0,3527	0,2500	0,1776	0,1263	0,0900	0,0642	0,0459	0,0329
71	0,4934	0,3475	0,2451	0,1732	0,1226	0,0869	0,0617	0,0439	0,0313
72	0,4885	0,3423	0,2403	0,1690	0,1190	0,0840	0,0594	0,0420	0,0298
73	0,4837	0,3373	0,2356	0,1649	0,1156	0,0812	0,0571	0,0402	0,0284
74	0,4789	0,3323	0,2310	0,1609	0,1122	0,0784	0,0549	0,0385	0,0270
75	0,4741	0,3274	0,2265	0,1569	0,1089	0,0758	0,0528	0,0368	0,0258
76	0,4694	0,3225	0,2220	0,1531	0,1058	0,0732	0,0508	0,0353	0,0245
77	0,4648	0,3178	0,2177	0,1494	0,1027	0,0707	0,0488	0,0337	0,0234
78	0,4602	0,3131	0,2134	0,1457	0,0997	0,0683	0,0469	0,0323	0,0222
79	0,4556	0,3084	0,2092	0,1422	0,0968	0,0660	0,0451	0,0309	0,0212
80	0,4511	0,3039	0,2051	0,1387	0,0940	0,0638	0,0434	0,0296	0,0202
81	0,4467	0,2994	0,2011	0,1353	0,0912	0,0616	0,0417	0,0283	0,0192
82	0,4422	0,2950	0,1971	0,1320	0,0886	0,0596	0,0401	0,0271	0,0183
83	0,4379	0,2906	0,1933	0,1288	0,0860	0,0575	0,0386	0,0259	0,0174
84	0,4335	0,2863	0,1895	0,1257	0,0835	0,0556	0,0371	0,0248	0,0166
85	0,4292	0,2821	0,1858	0,1226	0,0811	0,0537	0,0357	0,0237	0,0158
86	0,4250	0,2779	0,1821	0,1196	0,0787	0,0519	0,0343	0,0227	0,0151
87	0,4208	0,2738	0,1786	0,1167	0,0764	0,0501	0,0330	0,0217	0,0143
88	0,4166	0,2698	0,1751	0,1138	0,0742	0,0484	0,0317	0,0208	0,0137

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
89	0,4125	0,2658	0,1716	0,1111	0,0720	0,0468	0,0305	0,0199	0,0130
90	0,4084	0,2619	0,1683	0,1084	0,0699	0,0452	0,0293	0,0190	0,0124
91	0,4043	0,2580	0,1650	0,1057	0,0679	0,0437	0,0282	0,0182	0,0118
92	0,4003	0,2542	0,1617	0,1031	0,0659	0,0422	0,0271	0,0174	0,0112
93	0,3964	0,2504	0,1586	0,1006	0,0640	0,0408	0,0261	0,0167	0,0107
94	0,3925	0,2467	0,1554	0,0982	0,0621	0,0394	0,0251	0,0160	0,0102
95	0,3886	0,2431	0,1524	0,0958	0,0603	0,0381	0,0241	0,0153	0,0097
96	0,3847	0,2395	0,1494	0,0934	0,0586	0,0368	0,0232	0,0146	0,0092
97	0,3809	0,2359	0,1465	0,0912	0,0569	0,0355	0,0223	0,0140	0,0088
98	0,3771	0,2324	0,1436	0,0889	0,0552	0,0343	0,0214	0,0134	0,0084
99	0,3734	0,2290	0,1408	0,0868	0,0536	0,0332	0,0206	0,0128	0,0080
100	0,3697	0,2256	0,1380	0,0846	0,0520	0,0321	0,0198	0,0123	0,0076

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %	8,5 %	9 %	9,5 %	10 %
1	0,9479	0,9434	0,9390	0,9346	0,9302	0,9259	0,9217	0,9174	0,9132	0,9091
2	0,8985	0,8900	0,8817	0,8734	0,8653	0,8573	0,8495	0,8417	0,8340	0,8264
3	0,8516	0,8396	0,8278	0,8163	0,8050	0,7938	0,7829	0,7722	0,7617	0,7513
4	0,8072	0,7921	0,7773	0,7629	0,7488	0,7350	0,7216	0,7084	0,6956	0,6830
5	0,7651	0,7473	0,7299	0,7130	0,6966	0,6806	0,6650	0,6499	0,6352	0,6209
6	0,7252	0,7050	0,6853	0,6663	0,6480	0,6302	0,6129	0,5963	0,5801	0,5645
7	0,6874	0,6651	0,6435	0,6227	0,6028	0,5835	0,5649	0,5470	0,5298	0,5132
8	0,6516	0,6274	0,6042	0,5820	0,5607	0,5403	0,5207	0,5019	0,4838	0,4665
9	0,6176	0,5919	0,5674	0,5439	0,5216	0,5002	0,4799	0,4604	0,4418	0,4241
10	0,5854	0,5584	0,5327	0,5083	0,4852	0,4632	0,4423	0,4224	0,4035	0,3855
11	0,5549	0,5268	0,5002	0,4751	0,4513	0,4289	0,4076	0,3875	0,3685	0,3505
12	0,5260	0,4970	0,4697	0,4440	0,4199	0,3971	0,3757	0,3555	0,3365	0,3186
13	0,4986	0,4688	0,4410	0,4150	0,3906	0,3677	0,3463	0,3262	0,3073	0,2897
14	0,4726	0,4423	0,4141	0,3878	0,3633	0,3405	0,3191	0,2992	0,2807	0,2633
15	0,4479	0,4173	0,3888	0,3624	0,3380	0,3152	0,2941	0,2745	0,2563	0,2394
16	0,4246	0,3936	0,3651	0,3387	0,3144	0,2919	0,2711	0,2519	0,2341	0,2176
17	0,4024	0,3714	0,3428	0,3166	0,2925	0,2703	0,2499	0,2311	0,2138	0,1978
18	0,3815	0,3503	0,3219	0,2959	0,2720	0,2502	0,2303	0,2120	0,1952	0,1799
19	0,3616	0,3305	0,3022	0,2765	0,2531	0,2317	0,2122	0,1945	0,1783	0,1635
20	0,3427	0,3118	0,2838	0,2584	0,2354	0,2145	0,1956	0,1784	0,1628	0,1486
21	0,3249	0,2942	0,2665	0,2415	0,2190	0,1987	0,1803	0,1637	0,1487	0,1351
22	0,3079	0,2775	0,2502	0,2257	0,2037	0,1839	0,1662	0,1502	0,1358	0,1228
23	0,2919	0,2618	0,2349	0,2109	0,1895	0,1703	0,1531	0,1378	0,1240	0,1117
24	0,2767	0,2470	0,2206	0,1971	0,1763	0,1577	0,1412	0,1264	0,1133	0,1015

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %	8,5 %	9 %	9,5 %	10 %
25	0,2622	0,2330	0,2071	0,1842	0,1640	0,1460	0,1301	0,1160	0,1034	0,0923
26	0,2486	0,2198	0,1945	0,1722	0,1525	0,1352	0,1199	0,1064	0,0945	0,0839
27	0,2356	0,2074	0,1826	0,1609	0,1419	0,1252	0,1105	0,0976	0,0863	0,0763
28	0,2233	0,1956	0,1715	0,1504	0,1320	0,1159	0,1019	0,0895	0,0788	0,0693
29	0,2117	0,1846	0,1610	0,1406	0,1228	0,1073	0,0939	0,0822	0,0719	0,0630
30	0,2006	0,1741	0,1512	0,1314	0,1142	0,0994	0,0865	0,0754	0,0657	0,0573
31	0,1902	0,1643	0,1420	0,1228	0,1063	0,0920	0,0797	0,0691	0,0600	0,0521
32	0,1803	0,1550	0,1333	0,1147	0,0988	0,0852	0,0735	0,0634	0,0548	0,0474
33	0,1709	0,1462	0,1252	0,1072	0,0919	0,0789	0,0677	0,0582	0,0500	0,0431
34	0,1620	0,1379	0,1175	0,1002	0,0855	0,0730	0,0624	0,0534	0,0457	0,0391
35	0,1535	0,1301	0,1103	0,0937	0,0796	0,0676	0,0575	0,0490	0,0417	0,0356
36	0,1455	0,1227	0,1036	0,0875	0,0740	0,0626	0,0530	0,0449	0,0381	0,0323
37	0,1379	0,1158	0,0973	0,0818	0,0688	0,0580	0,0489	0,0412	0,0348	0,0294
38	0,1307	0,1092	0,0914	0,0765	0,0640	0,0537	0,0450	0,0378	0,0318	0,0267
39	0,1239	0,1031	0,0858	0,0715	0,0596	0,0497	0,0415	0,0347	0,0290	0,0243
40	0,1175	0,0972	0,0805	0,0668	0,0554	0,0460	0,0383	0,0318	0,0265	0,0221
41	0,1113	0,0917	0,0756	0,0624	0,0516	0,0426	0,0353	0,0292	0,0242	0,0201
42	0,1055	0,0865	0,0710	0,0583	0,0480	0,0395	0,0325	0,0268	0,0221	0,0183
43	0,1000	0,0816	0,0667	0,0545	0,0446	0,0365	0,0300	0,0246	0,0202	0,0166
44	0,0948	0,0770	0,0626	0,0509	0,0415	0,0338	0,0276	0,0226	0,0184	0,0151
45	0,0899	0,0727	0,0588	0,0476	0,0386	0,0313	0,0254	0,0207	0,0168	0,0137
46	0,0852	0,0685	0,0552	0,0445	0,0359	0,0290	0,0235	0,0190	0,0154	0,0125
47	0,0807	0,0647	0,0518	0,0416	0,0334	0,0269	0,0216	0,0174	0,0140	0,0113
48	0,0765	0,0610	0,0487	0,0389	0,0311	0,0249	0,0199	0,0160	0,0128	0,0103
49	0,0725	0,0575	0,0457	0,0363	0,0289	0,0230	0,0184	0,0147	0,0117	0,0094
50	0,0688	0,0543	0,0429	0,0339	0,0269	0,0213	0,0169	0,0134	0,0107	0,0085
51	0,0652	0,0512	0,0403	0,0317	0,0250	0,0197	0,0156	0,0123	0,0098	0,0077
52	0,0618	0,0483	0,0378	0,0297	0,0233	0,0183	0,0144	0,0113	0,0089	0,0070
53	0,0586	0,0456	0,0355	0,0277	0,0216	0,0169	0,0133	0,0104	0,0081	0,0064
54	0,0555	0,0430	0,0334	0,0259	0,0201	0,0157	0,0122	0,0095	0,0074	0,0058
55	0,0526	0,0406	0,0313	0,0242	0,0187	0,0145	0,0113	0,0087	0,0068	0,0053
56	0,0499	0,0383	0,0294	0,0226	0,0174	0,0134	0,0104	0,0080	0,0062	0,0048
57	0,0473	0,0361	0,0276	0,0211	0,0162	0,0124	0,0096	0,0074	0,0057	0,0044
58	0,0448	0,0341	0,0259	0,0198	0,0151	0,0115	0,0088	0,0067	0,0052	0,0040
59	0,0425	0,0321	0,0243	0,0185	0,0140	0,0107	0,0081	0,0062	0,0047	0,0036
60	0,0403	0,0303	0,0229	0,0173	0,0130	0,0099	0,0075	0,0057	0,0043	0,0033
61	0,0382	0,0286	0,0215	0,0161	0,0121	0,0091	0,0069	0,0052	0,0039	0,0030
62	0,0362	0,0270	0,0202	0,0151	0,0113	0,0085	0,0064	0,0048	0,0036	0,0027
63	0,0343	0,0255	0,0189	0,0141	0,0105	0,0078	0,0059	0,0044	0,0033	0,0025
64	0,0325	0,0240	0,0178	0,0132	0,0098	0,0073	0,0054	0,0040	0,0030	0,0022

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %	8,5 %	9 %	9,5 %	10 %
65	0,0308	0,0227	0,0167	0,0123	0,0091	0,0067	0,0050	0,0037	0,0027	0,0020
66	0,0292	0,0214	0,0157	0,0115	0,0085	0,0062	0,0046	0,0034	0,0025	0,0019
67	0,0277	0,0202	0,0147	0,0107	0,0079	0,0058	0,0042	0,0031	0,0023	0,0017
68	0,0262	0,0190	0,0138	0,0100	0,0073	0,0053	0,0039	0,0029	0,0021	0,0015
69	0,0249	0,0179	0,0130	0,0094	0,0068	0,0049	0,0036	0,0026	0,0019	0,0014
70	0,0236	0,0169	0,0122	0,0088	0,0063	0,0046	0,0033	0,0024	0,0017	0,0013
71	0,0223	0,0160	0,0114	0,0082	0,0059	0,0042	0,0031	0,0022	0,0016	0,0012
72	0,0212	0,0151	0,0107	0,0077	0,0055	0,0039	0,0028	0,0020	0,0015	0,0010
73	0,0201	0,0142	0,0101	0,0072	0,0051	0,0036	0,0026	0,0019	0,0013	0,0010
74	0,0190	0,0134	0,0095	0,0067	0,0047	0,0034	0,0024	0,0017	0,0012	0,0009
75	0,0180	0,0126	0,0089	0,0063	0,0044	0,0031	0,0022	0,0016	0,0011	0,0008
76	0,0171	0,0119	0,0083	0,0058	0,0041	0,0029	0,0020	0,0014	0,0010	0,0007
77	0,0162	0,0113	0,0078	0,0055	0,0038	0,0027	0,0019	0,0013	0,0009	0,0006
78	0,0154	0,0106	0,0074	0,0051	0,0035	0,0025	0,0017	0,0012	0,0008	0,0006
79	0,0146	0,0100	0,0069	0,0048	0,0033	0,0023	0,0016	0,0011	0,0008	0,0005
80	0,0138	0,0095	0,0065	0,0045	0,0031	0,0021	0,0015	0,0010	0,0007	0,0005
81	0,0131	0,0089	0,0061	0,0042	0,0029	0,0020	0,0013	0,0009	0,0006	0,0004
82	0,0124	0,0084	0,0057	0,0039	0,0027	0,0018	0,0012	0,0009	0,0006	0,0004
83	0,0118	0,0079	0,0054	0,0036	0,0025	0,0017	0,0011	0,0008	0,0005	0,0004
84	0,0111	0,0075	0,0050	0,0034	0,0023	0,0016	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003
85	0,0106	0,0071	0,0047	0,0032	0,0021	0,0014	0,0010	0,0007	0,0004	0,0003
86	0,0100	0,0067	0,0044	0,0030	0,0020	0,0013	0,0009	0,0006	0,0004	0,0003
87	0,0095	0,0063	0,0042	0,0028	0,0019	0,0012	0,0008	0,0006	0,0004	0,0003
88	0,0090	0,0059	0,0039	0,0026	0,0017	0,0011	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002
89	0,0085	0,0056	0,0037	0,0024	0,0016	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002
90	0,0081	0,0053	0,0035	0,0023	0,0015	0,0010	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002
91	0,0077	0,0050	0,0032	0,0021	0,0014	0,0009	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002
92	0,0073	0,0047	0,0030	0,0020	0,0013	0,0008	0,0006	0,0004	0,0002	0,0002
93	0,0069	0,0044	0,0029	0,0019	0,0012	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001
94	0,0065	0,0042	0,0027	0,0017	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001
95	0,0062	0,0039	0,0025	0,0016	0,0010	0,0007	0,0004	0,0003	0,0002	0,0001
96	0,0059	0,0037	0,0024	0,0015	0,0010	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002	0,0001
97	0,0056	0,0035	0,0022	0,0014	0,0009	0,0006	0,0004	0,0002	0,0002	0,0001
98	0,0053	0,0033	0,0021	0,0013	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001
99	0,0050	0,0031	0,0020	0,0012	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001
100	0,0047	0,0029	0,0018	0,0012	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001

Berechnungsvorschrift für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Barwertfaktoren für die Abzinsung

$$\text{Abzinsungsfaktor} = q^{-n} = \frac{1}{q^n} \qquad q = 1 + \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} p = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

Anhang B: Kostengruppe 500 Anmerkungen - Außenanlagen nach DIN 276

KG	Außenanlagen	Anmerkungen
510	Geländeflächen	
511	Oberbodenarbeiten	Oberbodenabtrag und -sicherung
512	Bodenarbeiten	Bodenabtrag und -auftrag
519	Geländeflächen, sonstiges	
520	Befestigte Flächen	
521	Wege	Befestigte Fläche für den Fuß- und Radfahrverkehr
522	Straßen	Flächen für den Leicht- und Schwerverkehr; Fußgängerzonen mit Anlieferungsverkehr
523	Plätze, Höfe	Gestaltete Platzflächen, Innenhöfe
524	Stellplätze	Flächen für den ruhenden Verkehr
525	Sportplatzflächen	Sportrasenflächen, Kunststoffflächen
526	Spielplatzflächen	
527	Gleisanlagen	
529	Befestigte Flächen, sonstige	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	
531	Einfriedungen	Zäune, Mauern, Türen, Tore, Schrankenanlagen
532	Schutzkonstruktionen	Lärmschutzwände, Sichtschutzwände, Schutzgitter
533	Mauern, Wände	Stütz-, Schwergewichtsmauern
534	Rampen, Treppen, Tribünen	Kinderwagen- und Behindertenrampen, Block- und Stellstufen, Zuschauertribünen von Sportplätzen
535	Überdachungen	Wetterschutz, Unterstände; Pergolen
536	Brücken, Stege	Holz- und Stahlkonstruktionen
537	Kanal- und Schachtbauarbeiten	Bauliche Anlagen für Medien- oder Verkehrser-schließung
538	Wasserbauliche Anlagen	Brunnen, Wasserbecken

539	Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	
541	Abwasseranlagen	Kläranlagen, Oberflächen- und Bauwerksentwässerungsanlagen, Sammelgruben, Abscheider, Hebeanlagen
542	Wasseranlagen	Wassergewinnungsanlagen, Wasserversorgungsnetze, Hydrantenanlagen, Druckerhöhungs- und Beregnungsanlagen
543	Gasanlagen	Gasversorgungsnetze, Flüssiggasanlagen
544	Wärmeversorgungsanlagen	Wärmeerzeugungsanlagen, Wärmeversorgungsnetze, Freiflächen- und Rampenheizungen
545	Lufttechnische Anlagen	Bauteile von lufttechnischen Anlagen, z. B. Außenluftansaugung, Fortluftausblas, Erdwärmetauscher, Kälteversorgung
546	Starkstromanlagen	Stromversorgungsnetze, Freiluft Trafostationen, Eigenstromerzeugungsanlagen, Außenbeleuchtungs- und Flutlichtanlagen einschließlich Maste und Befestigung
547	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	Leitungsnetze, Beschallungs-, Zeitdienst- und Verkehrssignalanlagen, elektronische Anzeigetafeln, Objektsicherungsanlagen, Parkleitsysteme
548	Nutzungsspezifische Anlagen	Medienversorgungsanlagen, Tankstellenanlagen, badetechnische Anlagen, leitungsgebundene Abfallentsorgung
549	Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges	
550	Einbauten in Außenanlagen	
551	Allgemeine Einbauten	Wirtschaftsgegenstände, z. B. Möbel, Fahrradständer, Schilder, Pflanzbehälter, Abfallbehälter, Fahnenmaste
552	Besondere Einbauten	Einbauten für Sport- und Spielanlagen, Tiergehege

559	Einbauten in Außenanlagen, sonstiges	
560	Wasserflächen	Naturnahe Wasserflächen
561	Abdichtungen	Einschließlich Schutzschichten, Bodensubstrat und Uferausbildung
562	Bepflanzungen	
570	Pflanz- und Saatflächen	
571	Pflanzen	Oberbodenauftrag, Oberbodenlockerung
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	Bodenverbesserung, z. B. Düngung, Bodenhilfsstoffe
573	Sicherungsbauweisen	Vegetationsstücke, Geotextilien, Flechtwerk
574	Pflanzen	Einschließlich Fertigstellungspflege
575	Rasen und Ansaaten	Einschließlich Fertigstellungspflege, ohne Sportrasenflächen (siehe KG 525)
576	Begrünung unbebauter Flächen	Auf Tiefgaragen, einschließlich Wurzelschutz- und Fertigstellungspflege
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges	
590	Sonstige Außenanlagen	Außenanlagen im Zusammenhang mit den Außenanlagen, die nicht einzelnen Kostengruppen der Außenanlagen zugeordnet werden können

In Anlehnung an DIN 276-1, Seite 20 ff., Abschnitt Tabelle 1-500 (2008)

Quelle: f:data GmbH.

Anhang C: Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts

Kategorie	Beschreibung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohn- und Geschäftsgebäude	
			3- bis 5-geschossig	> 3- bis 5-geschossig
Einfachste Anlage	Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %	0,5 – 1,0 %	0,25 – 0,50 %
Einfache Anlage	Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedungen mit Holz- oder Metallzäunen	2 % - 4 %	1 % - 2 %	0,5 % - 1%
Durchschnittliche Anlage	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedungen in Natur- und Kunststein	4 % - 6 %	2 % - 3 %	1 % -1,5 %
Aufwendige Anlage	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedungen in Natur- und Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	10 %	5 %	2,5 %

In Anlehnung an Kleiber (2014) S. 1973.

Anhang D: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für Außenanlagen

Gewerke		Kosten	Menge	
1	Hausanschlüsse (Pauschal)	6800 €	Stück	€
	Kanal (je nach Lage und Bodenverhältnissen)			€
	im Straßenbereich	620 €/m	m	€
	im Grundstücksbereich	340 €/m	m	€
	Stromanschluss			
	Bei EFH pauschal	2 850 €	Stück	€
	Bei MFH pauschal	4 600	Stück	€
	Gasanschluss			
	bei EFH pauschal	1 700 €	Stück	€
	bei MFH pauschal	2 300 €	Stück	€
	Fernwärmeanschluss (ohne Übergabestation)	2 550 €	Stück	€
	Wasseranschluss	4 000 €	Stück	€
	Entwässerungsleitung DN 100	75 €/m	m	€
	Einfache Elektroleitung, im Garten verlegt		m	€
2	Erdaushub			
	Mutterbodenabtrag (30 cm) einschl. Transport und Lagerung	7 €/m ²	m ²	€
	Fundamentaushub einschl. Transport und Lagerung			
	Streifenfundament	70 €/m ²	m ²	€
	Flächenfundament (30 cm), z.B. für Hoffläche	17 €/m ³	m ³	€
	Kiesverfüllung und Verdichtung	28 €/m ³	m ³	€
	Fundament (frostfrei)	150 €/m ³	m ³	€
	zzgl. Schalung (mittlere Dichte, 30 cm)	50 €/m ³	m ³	€
	Betonsockel (einschl. Schalung)	340 €/m ³	m ³	€
3	Zysterne			
	Einzelgewerk bis 1 – 2 m ³ (pauschal)	570 €	Stück	€
	- aus Betonringen Ø 1 m T bis 3 m (pauschal)	850 €	Stück	€
	Sickerbrunnen (mit Einlaufschacht)	340 €	Stück	€
	Kläranlage (3- bis 4-Kammer-System)			
	für 4 Personen (pauschal)	4 000 €	Stück	€
	für 6 Personen (pauschal)	5 700 €	Stück	€
	für 8 Personen (pauschal)	8 000 €	Stück	€
4	Hofbefestigung			
	Schotterfläche	35 €/m ²	m ²	€
	Bitumen (Grob- und Feinasphalt 10 + 4 cm)			
	- einfache Garagenhofbefestigung	50 €/m ²	m ²	€
	- Bitumen einschließlich Unterbau	70 €/m ²	m ²	€
	- Bitumen für Schwerlastverkehr inklusive Unterbau, Entwässerung (Industriegrundstücke)	90 €/m ²	m ²	€

Gewerke		Kosten	Menge	
Verbundsteine				
-	ohne Unterbau	40 €/m²	m²	€
-	einschl. Unterbau	55 €/m²	m²	€
Betonierte Hoffläche				
Beton einschl. Unterbau(ab 15 cm stark)		55 €/m²	m²	€
Beton einschl. mit Fugenteilung		75 €/m²	m²	€
Unterbau		17 €/m²	m²	€
Kiesverfüllung und Verdichtung		28 €/m²	m²	€
Mutterbodeneintrag 30 cm		7 €/m²	m²	€
5	Wegebefestigung			
	Betonweg (Verdichtung Tiefe 50 cm)	28 €/m²	m²	€
	Pflasterweg Blaubasalt (Verdichtung Tiefe 50 cm)	85 €/m²	m²	€
	Verbundsteinpflaster	85 €/m²	m²	€
6	Wegeeinfassung			
	Rasenkantensteine (6 x 25 cm)	17 €/m	m	€
	Bordsteine (8 x 25 cm)	28 €/m	m	€
7	Einfriedungen			
	Jägerzaun (ohne Betonsockel)	h = 0,6 m	40 €/m	m €
		h = 1,0 m	46 €/m	m €
	Jägerzaun (auf Betonsockel)	h = 0,6 m	105 €/m	m €
		h = 1,0 m	120 €/m	m €
	Holzgeflechtzaun			
	- ohne Betonsockel	h = 2,0 m	85 €/m	m €
	- mit Betonsockel	h = 2,0 m	160 €/m	m €
	Maschendrahtzaun			
	- zwischen T-Eisen-Pfosten, in Betonklotz	h = 1,0 m	35 €/m	m €
	- Zaun kunststoffummantelt	h = 1,5 m	40 €/m	m €
		h = 2,0 m	50 €/m	m €
	Stahlzaun	h = 2,0 m	170 €/m	m €
	Stahlgitter (runde/eckige Stäbe)	h = 1,0 m	200 €/m	m €
	Eisengitter (verzinkt) auf Betonsockel	h = 1,0 m	330 €/m	m €
	Schmiedeeisernes Gitter			
	- runde/eckige Stäbe	h = 1,0 m	170 €/m	m €
	- ohne Betonsockel	h = 1,0 m	200 €/m	m €
	- mit Betonsockel	h = 1,0 m	285 €/m	m €
	Ziegelsteinmauer auf Fundament			
	0,12 Abdeckung (einschließlich Aushub und Schalung)	h = 1,0 m	130 €/m	m €
		h = 1,5 m	155 €/m	m €
		h = 2,0 m	190 €/m	m €
	0,25 Abdeckung (einschließlich Aushub und Schalung)	h = 1,0 m	190 €/m	m €
		h = 1,5 m	245 €/m	m €
		h = 2,0 m	300 €/m	m €

Gewerke		Kosten	Menge		
Kalksandstein (KS) Mauer auf Fundament					
o,12 Abdeckung	h = 1,0 m	180 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	230 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	275 €/m	m	€	
o,24 Abdeckung verputzt	h = 1,0 m	245 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	305 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	370 €/m	m	€	
Kalksandstein (KS) Sichtmauer auf Fundament					
o,12 Abdeckung	h = 1,0 m	130 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	150 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	190 €/m	m	€	
o,24 Abdeckung verputzt	h = 1,0 m	190 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	245 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	300 €/m	m	€	
Bimsmauer auf Fundament					
o,12 Abdeckung	h = 1,0 m	170 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	210 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	255 €/m	m	€	
o,24 Abdeckung verputzt	h = 1,0 m	205 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	285 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	340 €/m	m	€	
Klinkermauer auf Fundament					
o,12 Abdeckung	h = 1,0 m	155 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	190 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	230 €/m	m	€	
o,24 Abdeckung verputzt	h = 1,0 m	210 €/m	m	€	
	h = 1,5 m	300 €/m	m	€	
	h = 2,0 m	365 €/m	m	€	
Waschbetonplatten zwischen Betonpfählen (Fundament)		h = 1,0 m	160 €/m	m	€
		h = 1,5 m	210 €/m	m	€
		h = 2,0 m	270 €/m	m	€
Gebrochener Beton einschließlich Fundament		h = 1,0 m	180 €/m	m	€
		h = 1,5 m	240 €/m	m	€
		h = 2,0 m	320 €/m	m	€
Betonplatten einschließlich Fundament und Abdeckung		h = 1,0 m	140 €/m	m	€
		h = 1,5 m	180 €/m	m	€
		h = 2,0 m	205 €/m	m	€
Betonmauer 24 cm dick			370 €/m	m	€
Bruchsteinmauer (Plattenstärke o,12)		h = 1,0 m	290 €/m	m	€
		h = 1,5 m	425 €/m	m	€
		h = 2,0 m	535 €/m	m	€
Einfacher Betonsockel			170 €/m	m	€

Gewerke		Kosten	Menge	
8	Hecken			
	Naturhecke (je nach Strauchgut)	h = 2,0 m	55 €/m	m €
9	Mauerwerke unverfugt und unverputzt			
	Klinker		370 €/m	m €
	Ziegel Sichtmauerwerk		295 €/m	m €
	Kalksandstein Sichtmauerwerk		270 €/m	m €
	Bimsstein		270 €/m	m €
	Waschbeton (ab 10 cm) bzw. Stahlbeton mit Struktur		115 €/m	m €
	Gebrochener Beton (ab 10 cm) bzw. Betonwaben		140 €/m	m €
	Bruchstein			
	unbearbeitet, an 0,12 cm stark		215 €/m	m €
	bearbeitet		330 €/m	m €
	Betonplatte (8 cm) oder Stegzementdielen bzw. Pfeiler		75 €/m	m €
	Mauerabdeckung (für mindestens 24 cm Mauerwerk)		50 €/m	m €
	Nebenleistung			
	Verfugen		15 €/m	m €
	Verputzen		40 €/m	m €
10	Vorgarteneingangstür			
	Stahlrohrrahmen mit Wellengitterfüllung einflügelig			
	1 m x 1	h = 1,0 m	240 €/Stück	Stück €
	Schmiedeeisen einflügelig einfach 1 m x 1 m	h = 1,0 m	340 €/Stück	Stück €
		h = 1,5 m	455 €/Stück	Stück €
	Eisengitter verzinkt einflügelig einfach 1 m x 1 m	h = 1,0 m	400 €/Stück	Stück €
		h = 1,5 m	510 €/Stück	Stück €
	Holz einfach 1 m x 1 m	h = 1,0 m	230 €/Stück	Stück €
		h = 1,5 m	310 €/Stück	Stück €
11	Einfahrtstor			
	Schmiedeeisen doppelflügelig, einfach	h = 1,0 m	340 €/Stück	Stück €
		h = 1,5 m	455 €/Stück	Stück €
		h = 2,0 m	570 €/Stück	Stück €
	Eisengitter doppelflügelig, einfach	h = 1,0 m	400 €/Stück	Stück €
		h = 1,5 m	520 €/Stück	Stück €
		h = 2,0 m	680 €/Stück	Stück €
	Holz doppelflügelig, einfach	h = 1,0 m	230 €/Stück	Stück €
		h = 1,5 m	310 €/Stück	Stück €
		h = 2,0 m	400 €/Stück	Stück €
	Stahlgitter verzinkt		400 €/Stück	Stück €

Gewerke		Kosten	Menge	
12	Sonstiges			
	Gartenhaus	einfach	340 €/m ² BGF	m ² €
		mittel	455 €/m ² BGF	m ² €
		gehoben	510 €/m ² BGF	m ² €
	Gewächshaus		230 €/m ² BGF	m ² €
	Grillplatz		850 €/m ²	Stück €
	Teichanlage		8 000 €/m ²	Stück €
Gesamtsumme				€

In Anlehnung an Kleiber (2014) S. 1974 ff.

Anhang E: Protokoll über das Experten-Interview mit Herrn Hülshoff (ENA Experts) am 16. Juli 2015

Datum: 16. Juli 2015

Anwesende: Nils Hülshoff (Immobiliensachverständiger bei ENA Experts GmbH & Co.KG), Dirk Wiechert (Architekt und Prokurist Projektmanagement bei Lührmann Deutschland GmbH & Co.KG), Christin Franke

I. Welche Außenanlagen berücksichtigen Sie in der Regel bei der Gutachten-Erstellung?

- Im Sachwertverfahren (bei Sachwert-Objekten, wie z.B. EFH)
 - Nur gesonderte Berücksichtigung, wenn sie nicht bereits im Bodenwert oder im Sachwertfaktor enthalten sind
 - Erfahrungswerte für bauliche Außenanlagen (Ansätze sind ca. 3-5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen)
 - Ermittlung der Herstellungskosten (bereinigte Baukosten für die Außenanlagen)
- Im Sachwertverfahren wird die Sachwert-Richtlinie herangezogen
- Aufwuchs findet nur Berücksichtigung in der Wertermittlung, wenn dieser über das übliche Maß hinaus geht und vom Markt erkannt wird
- Im Ertragswertverfahren werden Sie nicht gesondert aufgeführt, da sie keine Marktrelevanz besitzen
- Außenanlagen fließen ggf. in den Reinertrag des gesamten Grundstücks ein
- Der Ertragswert bildet eine Marktperspektive für Rendite-Objekte ab.

II. Was verstehen Sie unter dem Begriff „Außenanlagen“?

1. Bauliche Außenanlagen:

- Anlagen für die Erschließung
- Anlagen für Abwasser
- Wasserbauliche Anlagen (für z.B. Grundwasser)
- Ggf. Anlagen für Gas und Strom
- Etc.

2. Sonstige Anlagen:

- Aufwuchs

➔ Definition findet sich in Systematischer Darstellung des Sachwertverfahrens wieder.

III. Wieso werden Stellplätze in Ertragswert-Gutachten (wie z.B. auch in dem Vorliegenden) gesondert berücksichtigt? Und woher beziehen Sie die Kostenansätze?

- Weil Stellplätze eigene marktgerechte Erträge erzielen.
- Die Erträge gründen auf marktübliche Mieten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung.
- Zusätzlich müssen für sie separate Bewirtschaftungskosten angesetzt werden und in den Ertragswert einfließen.
- Die Bewirtschaftungskosten werden i.d.R. dem Baupreisindex entnommen .

IV. Denken Sie, dass Außenanlagen unter dem Motto „Nachhaltigkeit“ den Immobilienwert steigern können?

- Eher keine Wertsteigerung.
- Höchstens Werterhaltung.
- Es kann aber dennoch ggf. zu Wertabschlägen kommen, wenn keine Nachhaltigkeitskriterien vorhanden sind.

V. Denken Sie, dass Außenanlagen unter dem Motto „Globalisierung“ den Immobilienwert steigern können?

- Maßnahmen durch Bewuchs an Gebäude können eventuell zu einer Mieterhöhung und damit einem Mehrwert der Immobilie führen.
- Dies liegt an dem immer enger werdendem Raum und der optimalen Ausnutzung vorhandener Flächen für Mehreinnahmen.

VI. Inwieweit können Außenanlagen noch den Wert von Immobilien steigern?

- Außenanlagen können zum Beispiel den Wert von Büroimmobilien steigern.
- Sie tragen zu einer höheren Aufenthaltsqualität bei.
- Optimierung der Work-Life-Balance.

VII. Was erachten Sie als wichtig für die Auseinandersetzung mit dem Thema „Außenanlagen in der Immobilienbewertung“?

- Berücksichtigung der **Marktlage!**
- Die Bewertung der Außenanlagen muss immer frei von äußeren (z.B. ästhetischen, persönlichen) Einflüssen sein.
- Der Wert der Außenanlagen darf nicht fiktiv sein, sondern muss marktrelevant sein.
- Die Herleitung aller Werte (auch die der Außenanlagen) muss plausibel sein.
- Eventuell muss eine Erweiterung des Begriffs ‚Außenanlagen‘ erfolgen, die über die üblichen genannten hinausgehen, um einen genauen Wertanteil erkennen zu können.

VIII. Wieso ist in dem vorliegenden Gutachten neben dem Ertragswertverfahren auch das Sachwertverfahren aufgeführt?

- Es wird vom Immobiliensachverständigen immer ein wertgebendes Verfahren gewählt
- Ein oder mehrere stützende Verfahren können zusätzlich herangezogen werden

Schlussbemerkung:

Dieses Interview wurde nicht aufgezeichnet. Das vorliegende Protokoll basiert auf Notizen aus dem Gespräch. Abweichungen des exakten Wortlauts sind deshalb vorbehalten. Aus diesem Grund sind die Antworten in diesem Protokoll stichpunktartig aufgeführt.

Osnabrück, den 16. Juli 2015

Anhang F: Kriterienkatalog zur Beurteilung des Wertanteils von Außenanlagen am Marktwert

Kriterienkatalog "Außenanlagen in der Immobilienbewertung"

Kriterien vorhandener Außenanlagen		Wertbestimmende Außenanlagen-Merkmale						Funktionale Werteinflüsse nach ZierH								
Kriterium		Größe	Art der Nutzung			Bodenqualität der Flächen	Alter	Zustand	Abgrenzung von Grundstücken und Nutzungsbereichen	Windschutz	Schutz vor Immission		Schutz vor Einblicken von außen	Verblendung von wenig attraktiven Ausblicken	Hang-befestigung	Biologische Entwässerung von Nassestellen
<div>Beispiel / Erläuterung</div>	<div>Bestandteile</div>					1=sehr gut; 2=überdurchschnittlich; 3=durchschnittlich; 4= ausreichend, trotz Mängel; 5=mangelhaft, nicht ausreichend		1=sehr gut; 2=überdurchschnittlich; 3=durchschnittlich; 4= ausreichend, trotz Mängel; 5=mangelhaft, nicht ausreichend						auf Nachbargrundstücke oder die Umgebung		
			Garten	Stellplätze	Andere:							Lärm	Staub			
Messgröße	[m²] [m³] Stück	[x]	[x]		[1-5]	[Jahre]	[1-5]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]
KG Bauliche Anlagen																
520 Befestigte Fläche																
521 Wege																
522 Straßen																
523 Plätze, Höfe																
524 Stellplätze																
525 Sportplatzflächen																
526 Spielplatzflächen																
527 Gleisanlagen																
529 Befestigte Flächen, sonstige																
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen																
531 Einfriedungen																
532 Schutzkonstruktionen																
533 Mauern, Wände																
534 Rampen, Treppen, Tribünen																
535 Überdachungen																
536 Brücken, Stege																
537 Kanal- und Schachtbauarbeiten																
538 Wasserbauliche Anlagen																
539 Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges																
540 Technische Anlagen in Außenanlagen																
541 Abwasseranlagen																
542 Wasseranlagen																
543 Gasanlagen																
544 Wärmeversorgungsanlagen																
545 Lufttechnische Anlagen																
546 Starkstromanlagen																
547 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen																
548 Nutzungsspezifische Anlagen																
549 Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges																
550 Einbauten in Außenanlagen																
551 Allg. Einbauten																
552 Besondere Einbauten																
559 Einbauten in Außenanlagen																
560 Wasserflächen																
561 Abdichtungen																
570 Pflanz- und Saatflächen																
573 Sicherungsbauweisen																
KG Sonstige Anlagen (Aufwuchs)																
510 Geländeflächen																
511 Oberbodenarbeiten																
512 Bodenarbeiten																
519 Geländeflächen, sonstiges																
560 Wasserflächen																
561 Bepflanzungen																
570 Pflanz- und Saatflächen																
571 Pflanzen																
572 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung																
574 Pflanzen																
575 Rasen und Ansaaten																
576 Begrünung unbebauter Flächen																
579 Pflanz- und Saatflächen, sonstiges																
590 Sonstige Anlagen																

Kriterienkatalog "Außenanlagen in der Immobilienbewertung"

Kriterien vorhandener Außenanlagen		Funktionale Werteinflüsse nach ZierH										
		Werterhöhend						Wertneutral	Wertmindernd			
Kriterium		Ästhetische Gestaltungen				Erholungsfunktion	Bessere Vermarktbarkeit	Abgrenzung von Grundstücken und Nutzungsbereichen	Unvereinbarkeit der Gehölze mit der zukünftigen Nutzung des Grundstücks			Einschränkungen der üblichen Ausnutzung des Baurechts eines Grundstücks
Beispiel / Erläuterung		Auflockerungen und Strukturierung ansonsten eintöniger Flächen	Bestandteil eines Gartens mit parkähnlichen Charakter	Teil eines gartenarchitektonischen Gesamtkonzeptes in Beziehung mit der Bebauung des Grundstücks	Andere:	unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebungssituation		z.B. Hecken	Rohbauland	baureifes Land	Andere:	aus der Sicht des Marktes
Bestandteile												
Messgröße		[x]	[x]	[x]		[x]	[x]	[x]	[x]	[x]		[x]
KG Bauliche Anlagen												
520 Befestigte Fläche												
521 Wege												
522 Straßen												
523 Plätze, Höfe												
524 Stellplätze												
525 Sportplatzflächen												
526 Spielplatzflächen												
527 Gleisanlagen												
529 Befestigte Flächen, sonstige												
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen												
531 Einfriedungen												
532 Schutzkonstruktionen												
533 Mauern, Wände												
534 Rampen, Treppen, Tribünen												
535 Überdachungen												
536 Brücken, Stege												
537 Kanal- und Schachtbauarbeiten												
538 Wasserbauliche Anlagen												
539 Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges												
540 Technische Anlagen in Außenanlagen												
541 Abwasseranlagen												
542 Wasseranlagen												
543 Gasanlagen												
544 Wärmeversorgungsanlagen												
545 Lufttechnische Anlagen												
546 Starkstromanlagen												
547 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen												
548 Nutzungsspezifische Anlagen												
549 Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges												
550 Einbauten in Außenanlagen												
551 Allg. Einbauten												
552 Besondere Einbauten												
559 Einbauten in Außenanlagen												
560 Wasserflächen												
561 Abdichtungen												
570 Pflanz- und Saatflächen												
573 Sicherungsbauweisen												
KG Sonstige Anlagen (Aufwuchs)												
510 Geländeflächen												
511 Oberbodenarbeiten												
512 Bodenarbeiten												
519 Geländeflächen, sonstiges												
560 Wasserflächen												
561 Bepflanzungen												
570 Pflanz- und Saatflächen												
571 Pflanzen												
572 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung												
574 Pflanzen												
575 Rasen und Ansaaten												
576 Begrünung unbebauter Flächen												
579 Pflanz- und Saatflächen, sonstiges												
590 Sonstige Anlagen												

Kriterienkatalog "Außenanlagen in der Immobilienbewertung"

Kriterien vorhandener Außenanlagen		Funktionale Werteinflüsse nach ZierH								
		Wertmindernd								
Kriterium		Gefahr der Beschädigung unter- und oberirdischer Leitungsnetze	Beseitigung von Gehölzen	Störungen des Lichteinfalls im Gebäude oder auf das Grundstück		sonstige erheblich störende Einwirkungen des Aufwuchses				Hohe Pflege- und Bewirtschaftungskosten
<div>Beispiel / Erläuterung</div>										
Bestandteile		der Gebäude und sonstiger Außenanlagen	aufgrund ihres Alters, Zustands oder sonstiger Gegebenheiten (z.B. Dichtstand), sofort oder in naher Zukunft und deren einher gehenden Kosten	Verschattungen	Beeinträchtigung der Aussichtslage	starker Laubfall	Blütenstaub	Nektar	Andere:	ohne dass diesen Nachteilen entsprechende Vorteile (z.B. Mietmehreinnahmen) gegenüberstehenden
Messgröße		[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]		[x]
KG Bauliche Anlagen										
520 Befestigte Fläche										
521 Wege										
522 Straßen										
523 Plätze, Höfe										
524 Stellplätze										
525 Sportplatzflächen										
526 Spielplatzflächen										
527 Gleisanlagen										
529 Befestigte Flächen, sonstige										
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen										
531 Einfriedungen										
532 Schutzkonstruktionen										
533 Mauern, Wände										
534 Rampen, Treppen, Tribünen										
535 Überdachungen										
536 Brücken, Stege										
537 Kanal- und Schachtbauarbeiten										
538 Wasserbauliche Anlagen										
539 Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges										
540 Technische Anlagen in Außenanlagen										
541 Abwasseranlagen										
542 Wasseranlagen										
543 Gasanlagen										
544 Wärmeversorgungsanlagen										
545 Lufttechnische Anlagen										
546 Starkstromanlagen										
547 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen										
548 Nutzungsspezifische Anlagen										
549 Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges										
550 Einbauten in Außenanlagen										
551 Allg. Einbauten										
552 Besondere Einbauten										
559 Einbauten in Außenanlagen										
560 Wasserflächen										
561 Abdichtungen										
570 Pflanz- und Saatflächen										
573 Sicherungsbauweisen										
KG Sonstige Anlagen (Aufwuchs)										
510 Geländeflächen										
511 Oberbodenarbeiten										
512 Bodenarbeiten										
519 Geländeflächen, sonstiges										
560 Wasserflächen										
561 Bepflanzungen										
570 Pflanz- und Saatflächen										
571 Pflanzen										
572 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung										
574 Pflanzen										
575 Rasen und Ansaaten										
576 Begrünung unbebauter Flächen										
579 Pflanz- und Saatflächen, sonstiges										
590 Sonstige Anlagen										

Kriterienkatalog "Außenanlagen in der Immobilienbewertung"

Grundstücksmerkmale					
Kriterium		Anzahl der Geschosse	Lage	Größe des Grundstücks	Baulicher Zustand
Erläuterung					1=sehr gut; 2=überdurchschnittlich; 3=durchschnittlich; 4= ausreichend, trotz Mängel; 5=mangelhaft, nicht ausreichend
Gebäudeart					
Messgröße	[x]	[n]	[Beschreibung]	[m²]	[1 bis 5]
Gemischt genutztes Grundstück					
Mietwohngrundstück					
Einfamilienhaus					
Zweifamilienhaus					
Mehrfamilienhaus					
Gewerblich genutztes Grundstück					
Handelsimmobilie					
Einzelhandelsimmobilie					
Bürogebäude					
Verwaltungsgebäude					
Sozialgebäude					
Fabrikgrundstück					
Werkstatt					
Logistikimmobilie (Lagerhalle)					
Spedition					
Garagengrundstück					
- Parkhaus					
- Garagenhof					
- Tief- und Sammelgarage					
- Kfz-Pflege- und Waschhalle					
sonstige Sonderimmobilie, insbesondere Betreiberimmobilie					
- Hotel					
- Klinik					
- Altenheimgrundstück					
Freizeitimmobilie					
Dienstleistungsimmobilie					
öffentlich genutzte Gebäude (Gemeindebedarfsgrundstücke)					

Kriterienkatalog "Außenanlagen in der Immobilienbewertung"

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Gesamtgrundstück		Einschätzung der Außenanlagen-Anteile	
Kriterium		Zuschläge	Abschläge	Zuschläge	Abschläge
Bestandteile	Beispiel / Erläuterung	- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - besondere Ertragsverhältnisse	- Besondere Ertragsverhältnisse - Wirtschaftliche Überalterung - Baumängel - Bauschäden - Freilegungskosten - Bodenverunreinigungen - grundstücksbestimmende Rechte und Lasten	- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - besondere Ertragsverhältnisse	- Besondere Ertragsverhältnisse - Wirtschaftliche Überalterung - Baumängel - Bauschäden - Freilegungskosten - Bodenverunreinigungen - grundstücksbestimmende Rechte und Lasten
	Messgröße	[C] / entsprechende Erläuterung	[C] / entsprechende Erläuterung	[C] / entsprechende Erläuterung	[C] / entsprechende Erläuterung
Gesamtsumme:					
KG Bauliche Anlagen					
520	Befestigte Fläche				
521	Wege				
522	Straßen				
523	Plätze, Höfe				
524	Stellplätze				
525	Sportplatzflächen				
526	Spielplatzflächen				
527	Gleisanlagen				
529	Befestigte Flächen, sonstige				
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen				
531	Einfriedungen				
532	Schutzkonstruktionen				
533	Mauern, Wände				
534	Rampen, Treppen, Tribünen				
535	Überdachungen				
536	Brücken, Stege				
537	Kanal- und Schachtbauarbeiten				
538	Wasserbauliche Anlagen				
539	Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges				
540	Technische Anlagen in Außenanlagen				
541	Abwasseranlagen				
542	Wasseranlagen				
543	Gasanlagen				
544	Wärmeversorgungsanlagen				
545	Lufttechnische Anlagen				
546	Starkstromanlagen				
547	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen				
548	Nutzungsspezifische Anlagen				
549	Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges				
550	Einbauten in Außenanlagen				
551	Allg. Einbauten				
552	Besondere Einbauten				
559	Einbauten in Außenanlagen				
560	Wasserflächen				
561	Abdichtungen				
570	Pflanz- und Saatflächen				
573	Sicherungsbauweisen				
580	KG Sonstige Anlagen (Aufwuchs)				
510	Geländeflächen				
511	Oberbodenarbeiten				
512	Bodenarbeiten				
519	Geländeflächen, sonstiges				
560	Wasserflächen				
561	Bepflanzungen				
570	Pflanz- und Saatflächen				
571	Pflanzen				
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung				
574	Pflanzen				
575	Rasen und Ansaaten				
576	Begrünung unbebauter Flächen				
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges				
590	Sonstige Anlagen				

Kriterienkatalog "Außenanlagen in der Immobilienbewertung"

Grundstücksreinertrag			Reinertrag vorhandener Außenanlagen						Einschätzungen des Reinertrages					
			im Gutachten bereits gesondert berücksichtigt						vorhandener Außenanlagen					
			Bewirtschaftungskosten				Rohrertrag	Reinertrag	Bewirtschaftungskosten				Rohrertrag	Reinertrag
			Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis	Nicht umlagfähige Betriebskosten		RO-BWK=	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis	Nicht umlagfähige Betriebskosten		RO-BWK=
Messgröße			[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]
Bewirtschaftungskosten			Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:	Gesamt:
	Verwaltungskosten													
	Instandhaltungskosten													
	Mietausfallwagnis													
	Nicht umlagfähige Betriebskosten													
	Rohrertrag													
	Reinertrag													
Außenanlagen														
KG Bauliche Anlagen														
520 Befestigte Fläche														
521	Wege													
522	Straßen													
523	Pflätze, Höfe													
524	Stellplätze													
525	Sportplatzflächen													
526	Spielplatzflächen													
527	Gleisanlagen													
529	Befestigte Flächen, sonstige													
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen														
531	Einfriedungen													
532	Schutzkonstruktionen													
533	Mauern, Wände													
534	Rampen, Treppen, Tribünen													
535	Überdachungen													
536	Brücken, Stege													
537	Kanal- und Schachtbauarbeiten													
538	Wasserbauliche Anlagen													
539	Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges													
540 Technische Anlagen in Außenanlagen														
541	Abwasseranlagen													
542	Wasseranlagen													
543	Gasanlagen													
544	Wärmeversorgungsanlagen													
545	Lufttechnische Anlagen													
546	Starkstromanlagen													
547	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen													
548	Nutzungsspezifische Anlagen													
549	Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges													
550 Einbauten in Außenanlagen														
551	Allg. Einbauten													
552	Besondere Einbauten													
559	Einbauten in Außenanlagen													
560 Wasserflächen														
561	Abdichtungen													
570 Pflanz- und Saatflächen														
573	Sicherungsbauweisen													
KG Sonstige Anlagen (Aufwuchs)														
510 Geländeflächen														
511	Oberbodenarbeiten													
512	Bodenarbeiten													
519	Geländeflächen, sonstiges													
560 Wasserflächen														
561	Bepflanzungen													
570 Pflanz- und Saatflächen														
571	Pflanzen													
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung													
574	Pflanzen													
575	Rasen und Ansaaten													
576	Begrünung unbebauter Flächen													
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges													
590 Sonstige Anlagen														

Eidesstattliche Versicherung

Name: Franke Vorname: Christin
Matrikel-Nr.: 620 623 Studiengang: Management im Landschaftsbau,
M. Eng.

Hiermit versichere ich, Christin Franke, an Eides statt, dass ich die vorliegende Masterthesis „Außenanlagen in der Immobilienbewertung“ selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel benutzt habe. Die Stellen der Arbeit, die dem Wortlaut oder dem Sinne nach anderen Werken entnommen wurden, sind in jedem Fall unter Angabe der Quelle kenntlich gemacht. Die Arbeit ist noch nicht veröffentlicht oder in anderer Form als Prüfungsleistung vorgelegt worden.

Ich habe die Bedeutung der eidesstattlichen Versicherung und prüfungsrechtlichen Folgen (§ 26 Abs. 2 Bachelor-SPO bzw. § 19 Abs. 2 Master-SPO der Hochschule der Medien Stuttgart) sowie die strafrechtlichen Folgen (siehe unten) einer unrichtigen oder unvollständigen eidesstattlichen Versicherung zur Kenntnis genommen.

Auszug aus dem Strafgesetzbuch (StGB)

§ 156 StGB Falsche Versicherung an Eides Statt

Wer von einer zur Abnahme einer Versicherung an Eides Statt zuständigen Behörde eine solche Versicherung falsch abgibt oder unter Berufung auf eine solche Versicherung falsch aussagt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Ort, Datum

Unterschrift

Christin Franke | Hochschule Osnabrück